ETUDE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DU TISSU URBAIN



Commune de Menton – *Alpes-Maritimes*

ESPACE

VILLE DE MENTON

Septembre 2025

Préambule

La Loi Climat et Résilience a, en modifiant l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, explicitement conditionné l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers à la justification que la capacité d'aménager et de construire soit déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il est attendu que les communes produisent une étude de densification des zones déjà urbanisées dans le cadre d'élaboration ou de la révision de son PLU.

L'étude de densification s'attache à analyser les divers moyens d'aménager et de densifier le tissu urbain déjà urbanisé afin de limiter la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers (ENAF). Elle participe de fait à affirmer les aspirations de la commune de Menton, exprimées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), d'œuvrer à requalifier le tissu urbain existant : « refaire la Ville sur la Ville » dans une recherche d'équilibre entre préservation du cadre de vie, limitation de l'imperméabilisation, préservation environnementale et diversification du parc de logements.

Ainsi, au travers de cette étude de densification, la commune de Menton a cherché à estimer le plus précisément possible les mutations envisageables de son tissu urbain existant sur le temps de projection du PLU (soit jusqu'en 2035) et ceci pour répondre aux besoins croisés de 3 thématiques : le développement résidentiel, le développement économique et le développement des équipements publics ou d'intérêt général.

Pour chacune de ces thématiques, la réflexion s'est faite en trois temps identiques (cf. schéma de synthèse page suivante) :

1. Le rappel des besoins issus des enjeux soulevés par le diagnostic territorial et des orientations prises dans le PADD ;

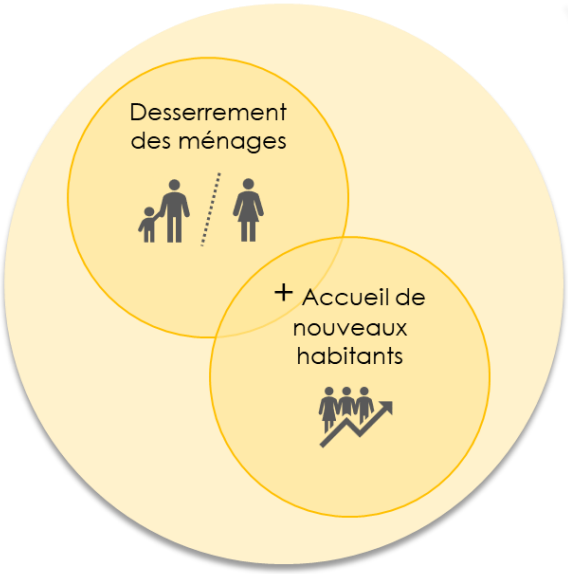
2. L'analyse des possibilités de répondre à ces besoins au sein même du tissu urbain déjà urbanisé ;

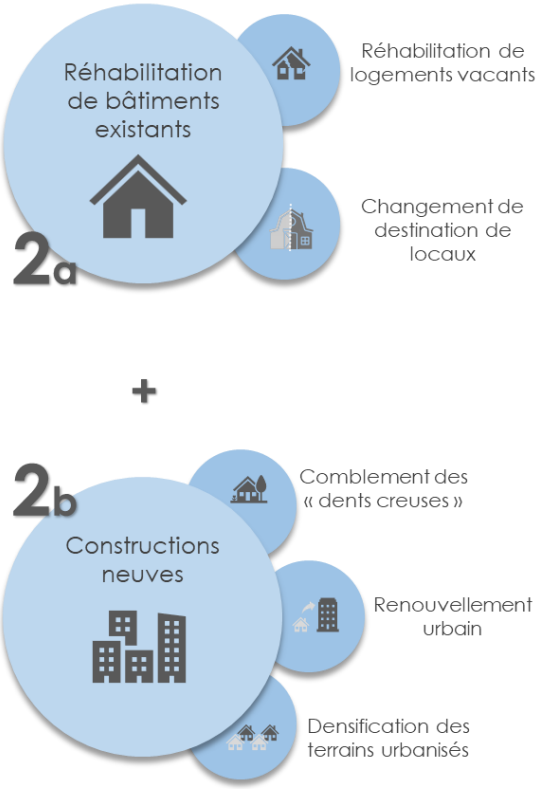
3. Dans le cas où le tissu urbain déjà urbanisé n'est pas en capacité de répondre à tout ou partie des besoins, la détermination de la surface foncière nécessaire en extension urbaine (et par conséquent en consommation d'ENAF) pour satisfaire les besoins restants.

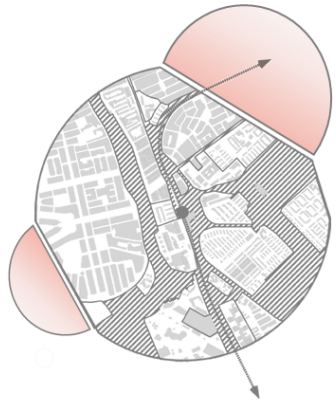
1 . Définir le besoin de la commune en matière de logements.

2 . Estimer le potentiel de mutation et de densification du tissu urbain existant.

3 . Justifier la nécessité d'étendre le tissu urbain.







© Vincent MAHEUT pour la ville de Menton

Illustration synthétique des étapes du processus de réflexion sur la thématique du développement résidentiel engagée par la commune de Menton dans le cadre de l'étude de densification.

Sommaire

CHAPITRE I

VOLET DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT

1. La définition des besoins induits par le projet communal **p.7**

1.1. Les besoins en logements nécessaires au maintien de la population p.8

1.2. Les besoins en logements dus à la croissance démographique p.9

2. Estimation du potentiel de densification et de mutation des zones déjà urbanisées **p.10**

2.1. Définition et délimitation de « des zones déjà urbanisées » p.11

2.2. Analyse des possibilités de réhabilitation de bâtiment déjà existants p.13

2.3. Analyse des possibilités de densification des zones déjà urbanisées p.15

3. Justification des besoins en extension des zones déjà urbanisées **p.21**

CHAPITRE II

VOLET DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

1. La définition des besoins induits par le projet communal **p.23**

1.1. Les besoins nécessaires au maintien et au développement de l'économie locale p.23

1.2. Les besoins dus à l'attractivité touristique p.24

2. Estimation du potentiel de densification et de mutation des zones déjà urbanisées **p.26**

2.1. Etude des secteurs à vocation économique p.26

2.2. Etude des secteurs à vocation touristiques p.30

3. Justification des besoins en extension des zones déjà urbanisées **p.32**

CHAPITRE III

VOLET DEVELOPPEMENT DES EQUIPEMENTS PUBLICS

1. La définition des besoins induits par le projet communal **p.34**

1.1. Les besoins nécessaires au fonctionnement des réseaux p.34

1.2. Les besoins nécessaires au fonctionnement des services communaux p.34

1.3. Les besoins nécessaires aux équipements spécifiques p.35

2. Estimation du potentiel de densification et de mutation des zones déjà urbanisées **p.36**

3. Justification des besoins en extension des zones déjà urbanisées **p.37**

CHAPITRE I

VOLET DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT

1. La définition des besoins induits par le projet communal

Pour rappel, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) fixe des orientations quantitatives et qualitatives en matière d'évolution démographique et de développement de l'habitat.

L'ambition communale exprimée dans le PADD tend à mieux maitriser le développement urbain en prenant en considération deux aspects de ce développement :

- Une nécessité de diversifier l'offre résidentielle pour répondre aux divers profils des ménages mentonnais mais également afin de tendre vers l'atteinte des objectifs de la loi SRU et d'assurer la possibilité de réaliser un parcours résidentiel complet sur la commune (ce qui revient à adapter l'offre de logements au parcours de vie des habitants) ;

- D'accompagner la croissance démographique continue sur le territoire (projection d'environ 3 639 nouveaux habitants à horizon 2035) tout en respectant les directives de la loi climat et résilience visant à limiter la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers (ENAF).

Ainsi, l'estimation du nombre de logements à produire pour la réalisation des objectifs du PADD est calculée à partir de 2 variables :

- Les besoins en logements principaux issus des évolutions sociales et structurelles qu'ils soient nécessaires de produire pour maintenir la population en place : il s'agit de définir le « point mort » ;

- Les besoins en logements principaux issus de la croissance démographique annuelle projetée de 0,75% (soit + 3 639 nouveaux habitants).

<u>Point d'attention sur le nombre de logements projetés :</u>

Les estimations de logements à produire partent du postulat d'un maintien du taux de logements secondaires dans le parc de Menton. Ce taux de résidences secondaire est en légère augmentation depuis 10 ans représentant aujourd'hui 42% du parc de logements. Le projet du PLU vise essentiellement l'accueil de nouveaux ménages en résidence principale. Par conséquent, il n'est pas projeté une évolution significative de logements secondaires sur le territoire.

1.1 Les besoins en logements nécessaires au maintien de la population

Point méthodologique, le calcul du « point mort » :

Le « point mort » est le nombre de constructions neuves qu'il est nécessaire de produire sur une période donnée pour conserver le même nombre d'habitants. Sa définition résulte de la combinaison de 3 variables :

- *le desserrement des ménages : à chaque nouveau ménage correspond une résidence principale à construire.*
- *le remplacement (renouvellement) des logements qui disparaissent : si les logements détruits sont plus nombreux que les logements construits par ailleurs, cette perte doit être compensée par une offre nouvelle qui viendra s'ajouter au desserrement.*
- *la variation du taux de logements secondaires et vacants : elle définit le volume de résidences secondaires et de logements vacants à prendre en compte en complément des résidences principales.*

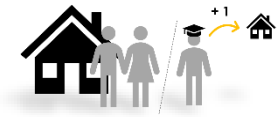
Sur la commune de Menton, l'analyse des évolutions démographiques et résidentielles sur ces dernières années a permis de mettre en exergue les changements qui opèrent au sein des ménages mentonnais et qui appellent à une nouvelle demande des besoins en habitat.

Sur les 3 variables de la notion du « point mort », deux sont considérées comme à valeur nulle pour le cas de la commune de Menton :

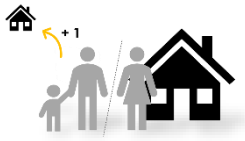
- Le remplacement des logements qui disparaissent puisqu'il est constaté sur Menton que les logements détruits s'inscrivent essentiellement dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain qui permettent de d'accroitre le nombre de logement initial : destruction de logements individuels au profit de logements collectifs.
- La variation du taux de logements secondaires et vacants puisque comme évoqué précédemment, le projet communal aspire essentiellement à l'accueil de nouveaux ménages en résidence principale avec un maintien voire une diminution du taux de logements secondaires. Concernant les logements vacants, le projet du PLU vise à un réduire le nombre et le taux (cf. partie 2.2.1).

L'estimation du point mort se réduit donc au phénomène dit de « **desserrement des ménages** ». Ce phénomène est visible par le fait qu'au fil des années, le territoire compte de plus en plus de ménages pour un même nombre d'habitants et s'explique par des changements sociaux, de comportements et de manières de vivre interrogeant plus globalement la cohérence des offres entre le parcours de vie et le parcours résidentiel. Sur Menton, sont constatés :

- Une augmentation des ménages composés d'une seule personne induit, en partie, par la croissance du nombre d'étudiants, de jeunes actifs (quittant le foyer familial) ou encore de veuf/veuve. Cette évolution s'accompagne d'une demande croissante de petits logements (du studio au T1).



- Une augmentation des ménages monoparentaux induit par la rupture des familles. Ce cas implique la nécessité de produire un logement supplémentaire pour maintenir les individus sur la commune.



- Un vieillissement progressif de la population induit par un recul de l'espérance de vie et qui génère un plus grand nombre de ménages « séniors » composés essentiellement d'une à deux personnes. Lorsque les enfants ont quitté le logement familial, il arrive souvent que les parents restants occupent un logement de grande taille impliquant une sous optimisation de son utilisation.



Ainsi, ces évolutions dans la structure familiale amènent à une diminution du nombre moyen de personne dans les ménages mentonnais (2,05 personnes en 2020). La projection de ces évolutions mène à estimer ce nombre à 2,01 personnes en 2035. De ce fait, pour maintenir et garantir un logement à la population mentonnaise actuelle, il sera nécessaire de produire :

environ 446 logements.

1.2 Les besoins en logements dus à la croissance démographique

Point méthodologique, le calcul du nombre du besoin en logements :

Pour déterminer le nombre de logements nécessaire à l'accueil de nouveaux habitants, est divisé le gain de population entre 2020 et 2035 sur Menton par le nombre moyen de personnes par ménage estimé en 2035 (soit 2,01).

Le nombre de logements à produire est global et se détermine indépendamment de la typologie de logements attendus.

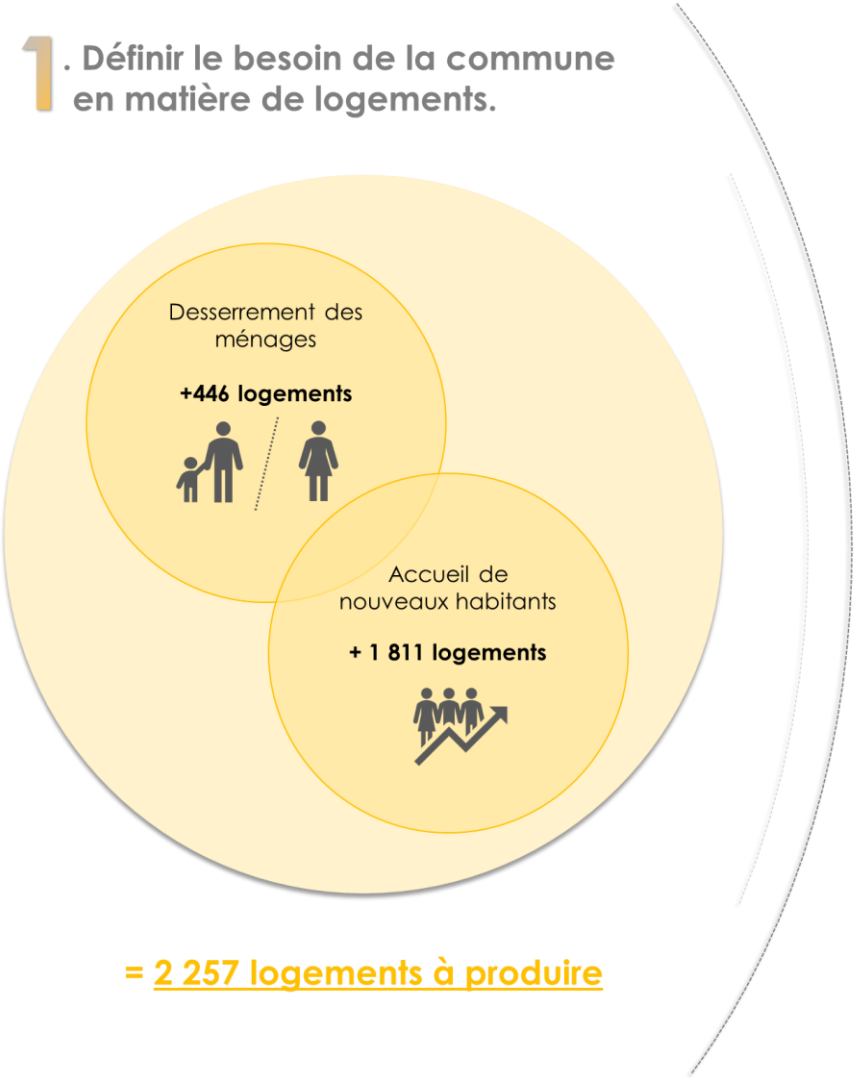
Le projet du PLU de Menton, aspire à conserver une croissance démographique positive qui, compte-tenu du contexte économique et des contraintes propres au territoire, sera moindre que celle des années précédentes.

En effet, alors que la commune de Menton a connu une croissance démographique annuelle moyenne de + 1,2% depuis 2015, celle-ci est projetée à + 0,75% entre 2020 et 2035. Par conséquent, c'est **3 639 nouveaux habitants** que le PLU projette d'accueillir à horizon 2035.

De ce fait, pour garantir un nombre de logements cohérent avec la croissance de la population mentonnaise, il sera nécessaire de produire (3 639 divisé 2,01) :

environ 1 811 logements.

En conclusion, à horizon 2035, le besoin de production de logements prenant en compte le phénomène de desserrement des ménages et la croissance démographique est estimé à **2 257 logements.**



2. Estimation du potentiel de densification et de mutation de l'enveloppe urbaine

L'ambition communale exprimée dans le PADD tend à mieux maitriser le développement urbain en privilégiant un renouvellement et une densification du tissu déjà urbanisé que l'extension de ce dernier qui viendrait impacter frontalement la préservation des Espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers (ENAF).

C'est dans cette ambition qu'a été analysé le tissu urbain de Menton afin d'estimer son potentiel de densification et de mutation dans une recherche d'équilibre entre préservation du cadre de vie et production de logements.

Pour cela, ont été étudiées les différentes manières de produire du logement principal au sein même du tissu urbain déjà constitué avec, pour chacune, l'estimation d'un nombre probable de logements. Ces manières de produire du logement peuvent être regroupées en deux catégories de production :

1. Une production de logements principaux sans nouvelle construction visant à la réhabilitation et/ou au changement de destination de constructions existantes ;



Réhabilitation d'un logement vacant



Changement de destination d'un local

2. Une production par de la construction neuve visant à :



Renouveler le tissu urbain (par démolition puis reconstruction)



Optimiser un terrain déjà bâti par une densification



Combler une « dent creuse » dans l'enveloppe urbaine

Avec ou Sans consommation d'ENAF

<u>Rappel des objectifs de la modération de la consommation foncière pour le développement résidentiel inscrit au PADD</u> :

Assurer un développement harmonieux et maîtrisé

- *Maîtriser le dynamisme communal tout en répondant aux besoins de la population en matière de logements et notamment d'apporter une réponse aux objectifs de mixité sociale, poursuivre la réalisation des équipements publics nécessaires à la vie quotidienne des mentonnais, maintenir un niveau d'activités économiques afin de créer des emplois sur place et limiter les mouvements pendulaires domicile-emploi vers les bassins d'emplois voisins (notamment Monaco et Nice).*
- *Définir une enveloppe urbaine adaptée aux espaces pouvant assurer :*
  - *Un développement urbain en adéquation avec, d'une part, le niveau d'équipement en réseau d'eau potable, assainissement et voirie, les besoins en logements des nouveaux jeunes actifs, des étudiants et des personnes âgées, et d'autre part les contraintes liées à la topographie accidentée de la commune, les risques naturels forts fortement présents sur la commune ainsi que la richesse paysagère et environnementale de Menton ;*
  - *Une forte réduction de l'étalement urbain sur les coteaux boisés et les quartiers excentrés.*

Trouver un équilibre entre renouvellement urbain et consommation foncière

- *Prioritairement, en centre-ville et dans les secteurs les plus densément urbanisés, la commune oriente son projet de développement vers des opérations de rénovation et de réhabilitation urbaine, en s'appuyant sur le parc de logements vacants mais également sur les îlots bâtis pour lesquels une mutation est envisageable à travers le principe de reconstruction de la ville sur la ville.*
- *Sur les coteaux urbanisés, le projet communal choisit un développement plus modéré, réduisant fortement la consommation d'espace pour davantage préserver les espaces à forte sensibilité paysagère et environnementale.*

2.1 Définition et délimitation des zones déjà urbanisées

La notion de « zones déjà urbanisées ne comporte pas de définition législative. Toutefois, cette notion renvoie au dessin d'un périmètre agglomérant un ensemble continu de constructions aux fonctions urbaines variées (résidentielle, économique ou encore d'équipement) et des terrains dont l'occupation du sol est essentiellement anthropisée. De ce fait, la définition de la zone déjà urbanisée induit la nécessité de définir les notions de continuités/discontinuités urbaines ou encore de « dents creuses » (renvoyant aux terrains inoccupés mais inscrits dans cet espace suite à l'agglomération).

En l'absence de définition au sein du SRADDET Provence-Alpes-Côte d'Azur et de SCoT applicable sur la commune de Menton, il en revient donc au document de planification local de présenter une définition de cette notion de « zones déjà urbanisées » et d'en dessiner les contours qui constituera on ensemble « l'enveloppe urbaine ».

Vigilance sur l'extrapolation de la notion d'enveloppe urbaine :

Même si elle en est proche, l'enveloppe urbaine ne correspond pas strictement à la zone constructible du PLU et ceci car le dessin de l'enveloppe urbaine ne prend pas en considération les périmètres des zonages des servitudes d'utilité publique tels que les plans de prévention des risques, ni les arrêtés préfectoraux tels que les retraits obligatoires par rapport aux infrastructures de transports ou encore les prescriptions de préservation des espaces d'intérêt telles que celles de la Directive Territoriale d'Aménagement. Ces éléments sont pris en considération dans l'analyse des terrains potentiellement densifiables ou mutables (cf. partie 2.3)

Ainsi, le PLU de Menton propose sa propre définition de l'enveloppe urbaine avec une distinction selon 7 typologies de tissus urbanisés aux critères suivants[1]:

1. Le tissu urbain du **centre historique** :
   Ce tissu urbain mixte correspond au périmètre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) de Menton[2]. Il se distingue par une très forte densité des constructions (proche des 100 logts/hectare), implantées de manières accolées et globalement à l'alignement de rues sinueuses et étroites.
   - Dans ce tissu urbain, est considérée comme coupure d'urbanisation tout terrain de plus de 15 mètres de large entre deux constructions principales existantes (aux points les plus proches) et de plus de 250m^2.

2. Le tissu urbain du **centre-ville** (secteur UAa) :
   Il se distingue par une forte densité des constructions (environ 80 logts/hectare), implantées de manières accolées et à l'alignement de rues globalement rectilignes. Ce tissu urbain mixte comprend le Centre-ville de Menton, la frange littorale du quartier de Garavan et la continuité avec le quartier de Carnolès.
   - Dans ce tissu urbain, est considérée comme coupure d'urbanisation tout terrain de plus de 15 mètres de large entre deux constructions principales existantes (aux points les plus proches) et de plus de 500m^2.

3. Le tissu urbain des **fonds de vallées** (secteurs UAb et UMc) :
   Il se distingue par un tissu urbain dense (environ 50 logts/hectare) et hétérogène (variations des hauteurs, différenciation des implantations, …). Ce tissu urbain mixte comprend les fonds des vallées du Borrigo et du Careï, du centre-ville jusqu'au quartier Saint-Roman.
   - Dans ce tissu urbain, est considérée comme coupure d'urbanisation tout terrain de plus de 20 mètres de large entre deux constructions principales existantes (aux points les plus proches) et de plus de 1 000m^2.

4. Le tissu urbain dit « **intermédiaire** » (zone UB et secteur UMb) :
   Il se distingue par une densité moyenne des constructions (environ 25 logts/hectare), essentiellement résidentielles avec de l'habitat (du pavillon au logement collectif) et des équipements publics (scolaire et

[1] Au-delà de ces critères, le terrain marque une coupure dans la continuité urbaine et/ou s'apparente à un espace de « respiration » dans le tissu urbain. A défaut de limite cadastrale, d'infrastructures, de bâti existant et/ou de continuité justifié dans le tracé de l'enveloppe urbaine, la profondeur des terrains depuis la voie publique est restreinte à environ 35m.

[2] Le périmètre du PLU excluant celui du PSMV, ce dernier n'est analysé que sous l'angle de la réhabilitation du logement vacant.

EHPAD). Ce tissu urbain plus « lâche » est adjacent aux trois premiers. Implanté sur les bas de coteaux de vallées, il marque une transition vers un tissu rural.

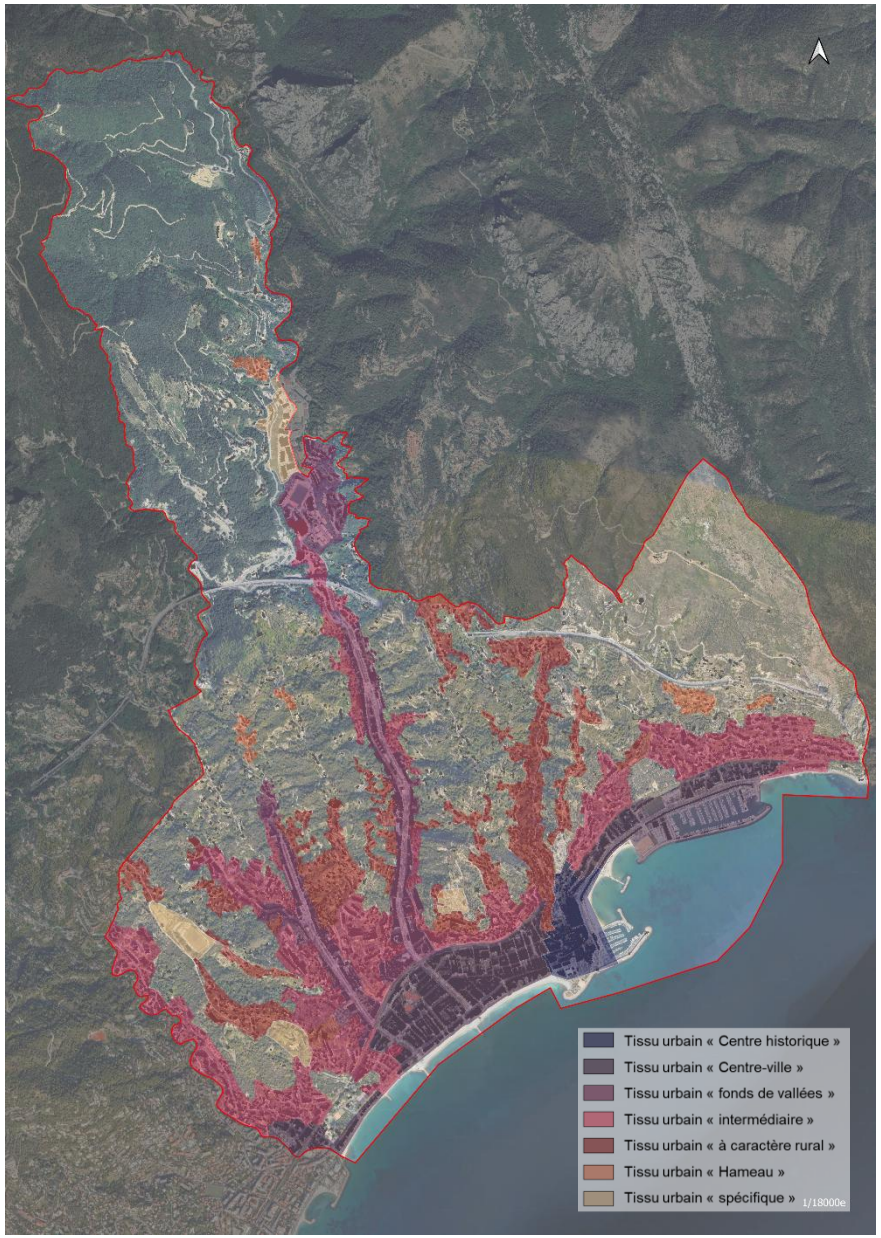
- Dans ce tissu urbain, est considérée comme coupure d'urbanisation tout terrain de plus de 25 mètres de large entre deux constructions principales existantes (aux points les plus proches) et de plus de 1 500m^2.

5. Le tissu urbain à **caractère rural** (zones UC, UD, et secteur UMa) :
   Il se distingue par une faible densité des constructions (environ 15 logts/hectare), composé essentiellement d'habitat individuel. Ce tissu urbain lisible sur les hauts de coteaux et des collines se présente comme une transition vers les espaces naturels ou agricoles de Menton.
   - Dans ce tissu urbain, est considérée comme coupure d'urbanisation tout terrain de plus de 35 mètres de large entre deux constructions principales existantes (aux points les plus proches) et de plus de 1 500m^2.

6. Le tissu urbain de type « **hameau** » (zones UD, UDp isolée et N) :
   Distinct de l'enveloppe urbaine principale, ce tissu urbain est un aggloméra d'au moins 5 constructions principales représentant une densité d'au moins 10 logts/hectare, parfois organisées autour d'une place ou un édifice public. Ce tissu urbain concerne les secteurs de Monti (2 entités distinctes), des Colombières, des Cuges ou encore de Boirie Est (2 entités distinctes).
   - Dans ce tissu urbain, est considérée comme coupure d'urbanisation tout terrain de plus de 35 mètres de large entre deux constructions principales existantes (aux points les plus proches) et de plus de 1 000m^2.

7. Le tissu urbain « **spécifique** » (zones UE, UT, UZ, Nc et Nj) :
   Il se caractérise par de vastes espaces ayant une vocation spécifique soit d'équipement public soit d'activité économique/touristique. Il permet un lien entre les autres tissus urbains sans toutefois pouvoir y envisager une densification résidentielle.

Les constructions existantes situées en dehors de l'un de ces 7 tissus urbains sont considérées comme du bâti isolé implanté dans des lieux-dits.



Carte 1 - Les 7 tissus urbains déjà urbanisés de Menton (source : mairie de menton)

2.2 Analyse des possibilités de réhabilitation de bâtiment déjà existants

2.2.1 Le potentiel de réhabilitation des logements vacants

Rappel du diagnostic territorial :

Selon les données LOVAC le nombre de logements vacants sur menton en 2020 serait de 2 353.

Toutefois, ces données sont à pondérer puisque les données LOVAC sont issues des données fiscales qui surestiment légèrement la vacance par rapport au recensement de population. Cette surestimation s'explique notamment par le fait qu'une partie des logements « fiscalement vacants » correspond à des logements non habitables (bâtiments à l'abandon, garages, etc.), détruits ou retirés du marché en vue de leur démolition pour lesquels l'information fiscale n'a pas encore été mise à jour.

La vacance est un phénomène complexe recouvrant des causes multiples liées à la fois aux caractéristiques des logements (besoins en travaux), de leurs propriétaires (âge avancé, mauvaise expérience locative, vacance volontaire, etc.) et aux contextes locaux (tension locale du marché immobilier, caractéristiques locales spécifiques, etc.).

La commune de Menton a mandaté le bureau d'études « EcoFinance » pour une mission d'accompagnement à la fiscalité locale (vacances et omissions) dans l'objectif de préciser le taux de logements vacants sur la commune et d'en cibler les raisons. Pour cela, l'étude a été faite en deux temps permettant de préciser la vacance immobilière sur Menton :

- Dans un premier temps, à partir d'une liste de 2 328 locaux potentiellement vacants, des courriers ont été envoyés à chaque propriétaire afin de déterminer si le bien est réellement vacant.
  1 412 réponses à ce courrier ont été exploitables (841 courriers sont restés sans réponses et 75 sont des réponses inexploitables) permettant d'affirmer que sur les 1 412 locaux qui étaient considérés comme locaux vacants, seulement **284 le sont réellement**.
- Dans un second temps, pour les biens restés sans réponse ou à la réponse inexploitable, une enquête de terrain complémentaire a été réalisée. Celle-ci a permis de préciser que seulement 11% des biens sur lesquels il n'y avait pas encore de certitude sur leurs vacances sont réellement vacants (soit **91 logements**).

L'étude sur les logements vacants à Menton en a précisé le nombre à 375 logements vacants. Le projet de la commune exprimée dans le PADD est de diminuer cette vacance d'environ 50 %. Le nombre de logements vacants à réhabiliter est donc estimé à :

193 logements.

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'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), approuvée le 07 juillet 2021 et réalisée à l'échelle de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française.

En outre, l'Etablissement Public Foncier (EPF) de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur a, en se basant sur les résultats de l'étude sur la vacance immobilière, pu déterminer 2 monopropriétés à étudier pour y porter une action de réhabilitation : L'immeuble sis 3 rue du Général Gallieni (6 logements et 4 locaux d'activités) et l 'immeuble sis 24 avenue Edouard 7 (9 logements et des bureaux). Cette première action permettrait de réhabiliter une 15^{aine} de logements vacants.

2.2.2 Le potentiel de changement de destination de locaux

Le potentiel de production de logements par changement de destination consiste à s'intéresser aux changements qui pourraient s'opérer au sein de construction existante. Sur Menton, le changement de destination en faveur de la création de logements peut être lisible selon 3 cas :

- Un changement de destination de bâtiments agricoles ou forestier : la commune n'a identifié aucun cas envisageable à horizon 2035 ;

- Un changement de destination des cellules commerciales ou caves en rez-de-chaussée d'immeuble : sur Menton se potentiel est insignifiant car lorsqu'un changement de destination de ce type s'opère il est soit en faveur d'une extension d'une habitation existante soit en faveur des meublés de tourisme pour la location temporaire ;

- Un changement de destination de meublés de tourisme/ hôtel : sur la période 2020-2035, 2 changements de destination de ce type ont été identifiés et inclus dans le potentiel de mutation du tissu urbain existant. Il s'agit de la résidence de l'Oliveraie (ex résidence de tourisme en cours de réhabilitation pour la création de 47 logements) et la résidence des Pins (ex hôtel en cours de réhabilitation pour la création de 8 logements, considéré dans le renouvellement urbain).

Ainsi, la production de logements par changement de destination de construction existante est estimée à :

environ 47 logements.



Réhabilitation de la résidence de l'Oliveraie (source : google Street View)

2.3 Analyse des possibilités de <u>renouvellement</u> des zones déjà urbanisées

2.3.1 Méthodologie d'analyse

Après délimitation de l'enveloppe urbaine, la composition du tissu urbain a été analysée afin de repérer, au sein de cette enveloppe urbaine, tout terrain susceptible d'accueillir de nouvelles constructions.

Ce repérage a permis d'interroger 341 terrains ou parties de terrains afin d'évaluer leur potentiel de densification ou de mutation.

Afin de ne retenir et d'estimer un nombre de logements probables sur les terrains réellement constructibles, un système de filtrage a été fait selon les variables suivantes :

- absence d'un risque naturel ou technologique fort ;
- absence d'enjeux patrimoniaux, paysager ou environnementaux forts ;
- absence d'aménagement ou de construction remettant en cause le fonctionnement d'une construction existante (annexe, piscine, voie d'accès, …)
- compatibilité avec la vocation du terrain ;
- compatibilité avec la topographie du terrain ;
- présence ou possibilité d'accès.

Ainsi, seuls 22% des terrains étudiés (soit 75, hors terrain en emplacements réservés) se présentent comme susceptibles d'accueillir de nouvelles habitations.

Pour chacun de ces terrains restants et au cas par cas, un nombre de logements potentiels a été estimé différenciant les terrains selon les 3 possibilités de produire du logement neuf (cf. carte 2) :



Renouveler le tissu urbain (par démolition puis reconstruction)



Optimiser un terrain déjà bâti par une densification



Combler une « dent creuse » dans l'enveloppe urbaine



Carte 2 – Terrains retenus selon les 3 moyens de productions neuves (source : ES-PACE)

2.3.2 Repérage et estimation des possibilités de construction sur des sites de renouvellement urbain (dont les friches)

Les terrains en « renouvellement urbain » sont des terrains déjà artificialisés mais n'occupant plus de fonction active. Ils sont souvent apparentés à des secteurs en « friche » bâtis ou non et sur lesquels est envisagé une remise en état du terrain (par démolition ou un nettoyage du site) en vue de rebâtir.

Les terrains en « renouvellement urbain » repérés sont au nombre de 14 (cf. carte 3) et représentent au cumul un potentiel brute de 600 logements.

La commune de Menton, n'a pas de réelle friche. Les terrains en renouvellement urbain correspondent à des secteurs de projets connus (par exemple : le site de la DUP Jeanne d'Arc ou celui de la DUP Sœurs Munet auxquels s'ajoutent les sites en emplacement réservé comprenant des constructions vouées à la démolition) mais sur lesquels les phases de réflexion du projet varient. Le potentiel des sites en Emplacement Réservé pour Mixité Sociale (ERMS) est de 1069 logements (sans la prise en compte des ER MS 12, 17 et 18 ayant reçus un agrément).

En raison de la connaissance de projet sur l'ensemble des sites en renouvellement urbain, à différents stades de réflexion, aucun taux de rétention foncière n'est appliqué sur ce type de terrain. L'estimation retenue du nombre de logements potentiels est donc de :

1 669 logements.



Carte 3 – Terrains en « renouvellement urbain » (source : ES-PACE)

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**

Tableau 1 – calcul du potentiel de logement par renouvellement urbain (source : ES-PACE)

Tableau 2 – calcul du potentiel de logement dans les ER pour mixité social (source : ES-PACE)

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.*

2.4 Analyse des possibilités de densification des zones déjà urbanisées

2.4.1 Repérage et estimation des possibilités de densification sans consommation d'ENAF

Les terrains en « densification » sans consommation d'ENAF sont des terrains inclus dans l'enveloppe urbaine, déjà bâti mais pour lesquels une division parcellaire en vue de construire est envisageable ou une extension / surélévation est possible en vue de créer du logement supplémentaire.

Les terrains en « densification » sans consommation d'ENAF repérés sont au nombre de 18 (cf. carte 4) est représentent au cumul 161 logements sur 2,00ha.

2.4.2 Repérage et estimation des possibilités de densification avec une consommation d'ENAF

Les terrains densifiables mais induisant une consommation d'ENAF sont soit des terrains inclus dans l'enveloppe urbaine dits en « dent creuse », ayant une entité cadastrale propre (parcellisé) et dépourvu de toute construction solide ; soit des terrains inclus dans l'enveloppe urbaine pour lesquels une division parcellaire en vue de construire sur une partie du terrain dépourvue de tout aménagement est envisageable.

Les terrains en « densification » avec consommation d'ENAF repérés sont au nombre de 41 (cf. carte 4) et représentent au cumul 208 logements sur 3,92 ha.

L'ensemble des terrains en densification (avec ou sans consommation d'ENAF) représentent un potentiel brut de 369 logements.

Après application du taux de rétention foncière sur les terrains situés dans le tissu urbain intermédiaire ou le tissu urbain à caractère rural ou le tissu urbain de hameau, correspondant aux zones UC et UD du règlement graphique, l'estimation retenue du nombre de logements potentiels est de :

335 logements

(148 en densification sans consommation d'ENAF et 187 en densification avec consommation d'ENAF).



Carte 4 – Terrains en « densification » *(source : ES-PACE)*

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

Tableau 3 – Calcul du potentiel de logements par densification (source : ES-PACE)

- *Prise en compte d'opération de création/agrandissement d'EHPAD :*

Sur le territoire de la commune de Menton, deux projets sont en réflexion pour augmenter l'offre d'hébergement en EHPAD. Il s'agit de :

- *L'agrandissement de l'EHPAD Maison Russe avec la création d'environ 17 nouvelles chambres pour résidents permanents.*
- *Une création possible d'un hébergement sur le secteur de projet de LaTournerie Nord avec une estimation d'environ 23 logements pour résidents permanents.*

Au cumul, cela représente une ***40aine d'hébergements spécifiques considérés comme des résidences principales pour leurs locataires****. Pour ces deux opérations, aucun taux de rétention foncière n'a été appliqué.*

- *Prise en compte des opérations en cours depuis 2020 :*

Pour rappel, le besoin en logement dans le cadre du PLU est estimé sur la période 2020-2035, ceci car les données utilisées au moment de la définition du projet étaient celles de l'INSEE millésime 2020.

Ainsi sur le 2057 logements estimés, 770 (dont 326 LLS) font déjà l'objet d'un permis de construire accordés depuis août 2021. Ces permis ont été pris en compte qu'ils soient déjà réalisés ou en cours de travaux.

- *Prise en compte d'une possible rétention foncière :*

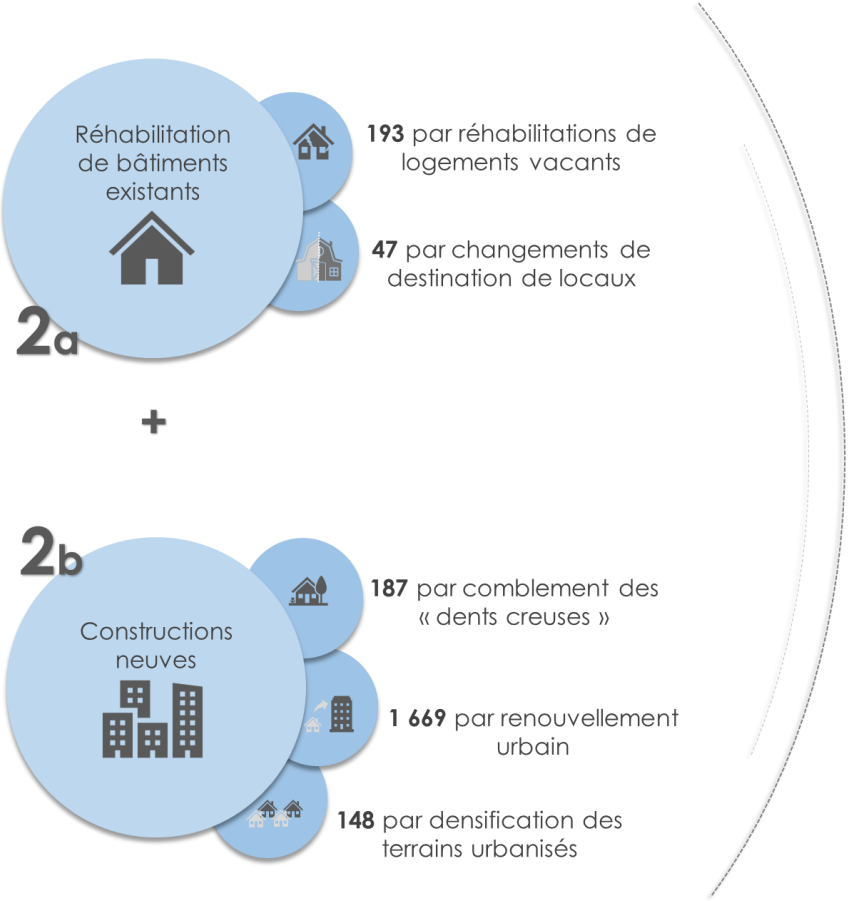
Un taux de rétention foncière de 66% (signifiant que 1 logement sur 3 sortira avant 2035) a été appliqué sur les terrains situés dans le tissu urbain intermédiaire ou celui à caractère rural ou hameau et ceci afin de prendre en considération l'absence de maitrise du foncier impliquant que diverses variables peuvent justifier la non construction de ces terrains sur la temporalité du PLU. L'application de ce taux est faite dans les tissus urbains moyennement dense (zone UC et zone UD), là où le nombre de logements estimés est majoritairement de 1 à 2 logements par terrain et sur lesquels très peu de projets sont connus à ce jour. De plus, 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 foncières 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.

En conclusion, à horizon 2035, en combinant les capacités production de logement par densification et comblement des dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine (**335** logements) avec les projections de renouvellement urbain (**1 669** logements) les opérations de changement de destination en faveur du logement (**47** logements), le potentiel de production de logement sans extension urbaine est estimé **à 2051 logements**.

A ce potentiel, s'ajoutent les objectifs de réhabilitation des logements vacants de **193** logements.

2 . Estimer le potentiel de mutation et de densification du tissu urbain existant.



= 2 251 logements possibles

3. Justification des besoins en extension des zones déjà urbanisées

Après analyse de la capacité de densification et de mutation du tissu urbain de Menton, l'estimation du nombre de logements pouvant être produit au sein de ce tissu urbain (environ 2 051 logements) est très proche du besoin de logements induit par le projet du PLU (2 064 logements) auquel s'ajoute les objectifs de réhabilitation de 193 logements vacants.

De ce fait, la commune de Menton ne justifie pas d'un besoin supplémentaire à produire par extension urbaine pour répondre à ces objectifs en habitat.

Toutefois, la densification de l'enveloppe urbaine induit une part de consommation d'Espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers.

Cette consommation d'ENAF est estimé à 4,07 ha.

Elle s'ajoute aux autres demandes d'ouverture à l'urbanisation pour le développement économique ou d'équipements.

CHAPITRE II

VOLET DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

1. La définition des besoins induits par le projet communal

Pour rappel, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) fixe des orientations quantitatives et qualitatives en matière de développement économique.

L'orientation communale exprimée dans le PADD tend à renforcer le dynamisme et la qualité des offres commerciales et touristiques sur la commune. Synthétiquement, elle se décline en diverses aspirations stratégiques :

- Un soutien et une valorisation de l'agriculture de proximité et plus spécifiquement à l'agrumiculture ;
- Une restructuration et une diversification des activités artisanales de la zone d'activités du Haut Careï ;
- Une affirmation des pôles commerciaux existants ;
- Une montée en gamme des offres en hébergements touristiques et de restaurations.

Ainsi, dans le cadre de l'étude de densification et de mutation du tissu urbain déjà urbanisé, l'estimation de besoins liés au développement d'activités économiques projette les évolutions urbaines qui seront la conséquence des nouveaux modes de consommation et de travail sur :

- L'agriculture ;
- L'artisanat et industrie ;
- Le commerce et la restauration ;
- Le tourisme.

1.1 Les besoins nécessaires au maintien et au développement de l'économie locale

1.1.1 Les besoins de l'activité agrumicole

Dans le cadre de l'élaboration d'un document de planification urbaine, la valorisation de l'agrumiculture sur la commune de Menton passe essentiellement par une préservation des espaces agricoles et la possibilité d'y développer des sites d'exploitations. Ceci n'entrainant pas d'aménagement considéré comme de la consommation d'Espace Naturel, Agricole ou Forestier.

Toutefois, sur la commune de Menton, l'Association pour la Promotion du Citron de Menton (ACPM) a fait connaitre son besoin de disposer d'une station de conditionnement. Ce type d'installation qui s'apparente à des installations industrielles se doit d'être accessible pour des véhicules de livraison. De plus, le développement de la structure pour élargir le conditionnement à d'autres productions à moyen terme est envisagé. Une installation en milieu urbain est donc à privilégier.

1.1.2 Les besoins de l'artisanat et de l'industrie

Historiquement, le territoire mentonnais n'est pas un territoire d'industrie mais il concentre un ensemble de petites et moyennes entreprises. Les entreprises les plus volumineuses se sont installées dans la zone d'activités économiques du Haut Careï ou route du Val des Castagnins (secteur « Weldom »). Les autres sont diffuses dans le tissu urbain de la Ville occupant essentiellement des locaux en rez-de chaussée d'immeubles, leurs donnant pignon sur rue.

Toutefois, une demande croissante de lieux de stockage est lisible sur le territoire de Menton notamment par des entreprises situées sur Monaco (la demande est régulièrement de 50 à 200m^2 environ) en lien avec l'entrée/sortie autoroutière.

1.1.3 Les besoins des pôles commerciaux

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, …).

A ce titre, les 3 sites commerciaux périphériques sont interrogés afin de pérenniser leur vocation commerciale et d'assurer un accès (voirie et stationnement) ainsi qu'un environnement qualitatif et sécurisé.

Pour information :

Les secteurs urbains dans la vallée du Gorbio, disposent d'une offre commerciale située sur la commune de Roquebrune-Cap Martin, dans le quartier de Carnolès. Le PLU de Menton ne s'est pas interrogé sur les besoins relatifs à ces commerces, partant du postulat qu'ils seront pérennisés.

1.1.4 La diversification des activités privées récréatives et de loisirs

Au regard du positionnement de Menton comme « Ville centre » de la communauté d'agglomération de la Riviera Française et comme commune touristique, il est ressenti une hausse des demandes de développement d'activités récréatives et de loisirs de plusieurs natures notamment en faveur d'un public jeune, entre 15 et 30 ans (lycéens et étudiants) : culturelle (cinéma, …) sportive (escalade, salle de sport, terrain de paddle, activités nautiques, …) ou encore de loisirs collectifs (escape game, laser game, bowling, …).

La révision du PLU de Menton est l'occasion de garantir des possibilités d'implantations variées pour ce type d'activités.

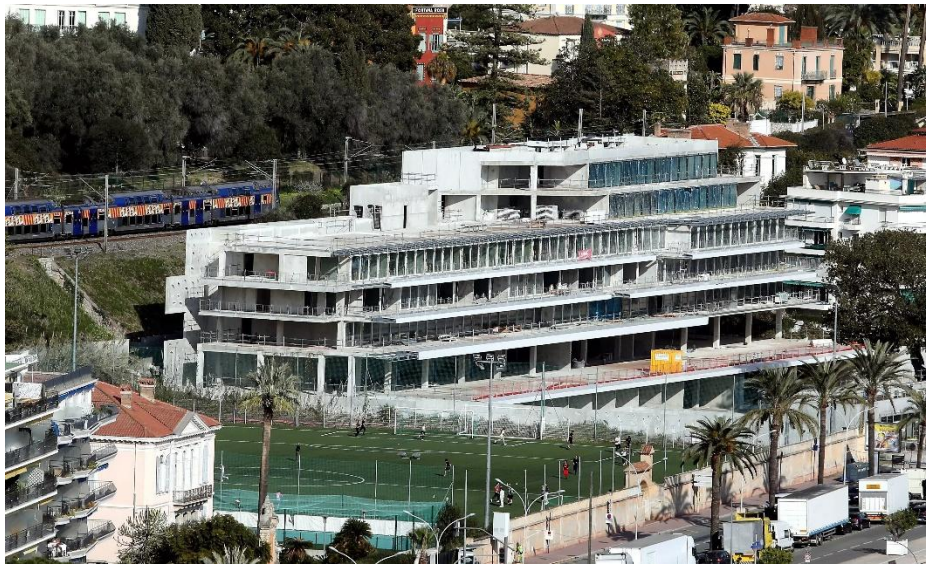
1.2 Les besoins dus à l'attractivité touristique

1.2.1 Une montée en gamme de l'hôtellerie

Le PLU de Menton projette une montée en gamme de l'offre en hébergement touristique.

En effet, comme présenté dans le diagnostic territorial, plusieurs hôtels ont augmenté d'une à deux étoiles leurs classifications sur ces dernières années. Cette montée en gamme répond aux exigences du tourisme de la Côte d'Azur et assure une certaine pérennité aux hôtels existants.

En outre, la construction d'un complexe hôtelier de 5 étoiles est en cours dans le secteur de Garavan, dont une ouverture au cours de l'année 2025 est prévue.



Photographie de l'hôtel en cours de construction sur Garavan (source : Nice matin)

La commune comprend également plusieurs résidences de tourisme, tel que le site de La Tournerie, dont le renouvellement des structures par réhabilitation des constructions existantes confère à Menton des opportunités de redéployer une offre en hébergements hôtelier ou de tourisme.

1.2.2 Le camping municipal

Un seul camping existe sur la commune de Menton, le camping du « parc Saint Michel ». Ce camping est propriété de la commune mais la gestion a été délégué à un prestataire privé. Le camping dispose d'une variété d'emplacements représentant une capacité d'environ 327 lits (82 emplacements : lodges, chalets, emplacements pour tente ou camping-car (inférieur à 7 mètres), caravane de petite taille) permettant de diversifier le type d'hébergement touristique sur Menton mais également de répondre à un besoin de stationnement spécifique tels que le camping-car (à défaut d'existence d'une aire de camping-car sur Menton).

L'offre du camping municipal répond à ce jour à la demande touristique. Aucun projet d'extension n'y est envisagé.

1.2.3 L'auberge de jeunesse

La commune de Menton possède une auberge de jeunesse, fermée à ce jour pour cause de nécessité de réhabilitation du bâtiment afin de moderniser ses installations. Elle se situe à proximité du camping du Parc Saint-Michel.

Privilégiant la réhabilitation de l'existant, la construction d'une nouvelle auberge de jeunesse n'est pas projetée dans le PLU de Menton.

1.2.4 Les meublés de tourisme

Une majorité de l'offre en hébergement touristique sur Menton est pourvue par la mise à disposition de meublés de tourisme par des propriétaires privés. Même si cette offre de location de courte durée entre en concurrence directe avec l'offre de location de longue durée, elle permet néanmoins à la commune de présenter une large palette d'hébergements à la gamme et à la localisation variées.

Pour rappel :

Le projet communal aspire essentiellement à l'accueil de nouveaux ménages en résidence principale avec un maintien voire une diminution du taux de logements secondaires.
Ainsi, le projet du PLU projette une stabilisation voire une diminution de l'offre de meublés de tourisme. De ce fait, aucun besoin foncier pour la production d'hébergements de ce type n'est étudié.

En conclusion, à horizon 2035, les besoins induits par le développement économiques sont essentiellement dus à une pérennisation d'activités artisanales (espaces de stockage) et commerciales (locaux de vente, parc de loisirs, salle culturelle, …). Ces besoins se font essentiellement ressentir dans les espaces « périphériques » et induisent une nécessité de réflexion sur l'accessibilité (accès, stationnement et livraison).

2. Estimation du potentiel de densification et de mutation du tissu urbain déjà urbanisé

2.1 Etude des secteurs à vocation économique

2.1.1 L'optimisation de la Zone d'Activités Economique du Haut Careï

Le diagnostic territorial relève une vacance des locaux d'activités relativement faible sur la zone d'activités du Haut Careï (3 locaux vacants sur Menton et 2 sur Castellar). Ces locaux représentent néanmoins une réponse possible à des demandes d'installation d'entreprises ou de stockage de matériaux. En effet, au cours de l'année 2024, l'un des 3 locaux vacants sur Menton (relais Adrexo) a accueilli une nouvelle activité.

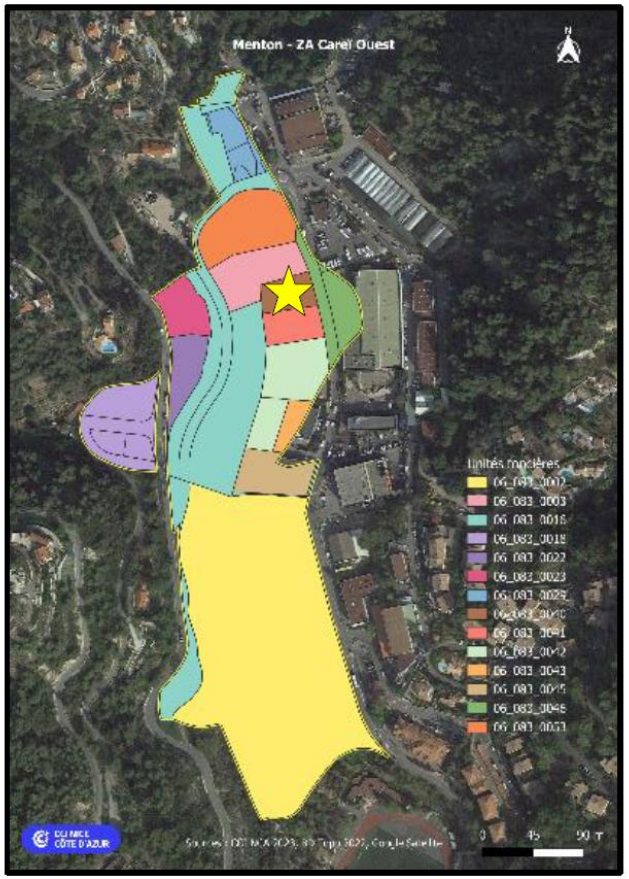
En outre, 2 parcelles sont considérées comme vacantes sur la zone (une sur Menton et une sur Castellar). L'unité foncière vacante sur la commune de Menton est propriété de la ville, elle représente un foncier stratégique dans une optique de restructuration de l'ensemble de la zone d'activités afin d'y projeter potentiellement un espace de stationnement pour véhicule ou un espace de stockage nécessaire aux services communaux.

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. 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.

A moyen terme, la requalification de la zone d'activités permettrait de répondre aux divers besoins des artisans et industriels de Menton.



Extrait de l'inventaire des zones d'activités de la CARF (source : CCI)

2.1.2 Les centralités commerciales périphériques

Les 3 centralités périphériques de Menton occupent des espaces fonciers stratégiques dans la requalification urbaine de la ville.

- Le secteur Rondelli situé entre le port de Garavan et la plage des Sablettes occupe un espace visible sur le littoral Mentonnais. Le projet du PLU projette une requalification complète de cet espace notamment par la création d'un parc paysager sur l'ensemble du site. Le supermarché y serait maintenu et intégré dans le parc paysager. Le stationnement serait dissimulé sous les voûtes (cf. OAP Rondelli).



Extrait de l'OAP Rondelli (source : ES-PACE)

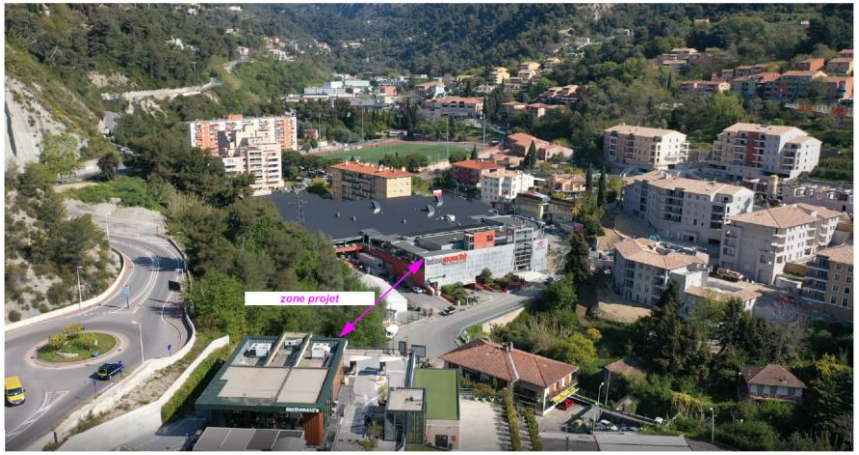
- Le secteur commercial dit « du Val des Castagnins » comprenant les entreprises Weldom et Point P ainsi qu'un super marché n'est pas sujet à des besoins d'extension. Une requalification globale du secteur et plus particulièrement des surfaces imperméabilisées de plein air permettrait d'en optimiser le foncier et de proposer quelques nouvelles cellules commerciales dans le quartier sans artificialisation.

La requalification urbaine des secteurs du Val des Castagnins et de Rondelli permettront une valorisation des espaces commerciaux sans besoins d'extensions.

- Le secteur en entrée de ville Nord (Saint-Roman) est le plus accessible depuis l'entrée/sortie autoroutière. Toutefois, ce secteur s'inscrit dans un espace à la topographie marqué par présence du Careï en fond de vallée. Ainsi, les entités commerciales sont distantes les unes des autres donnant peu de lisibilité à cette zone commerciale.

  Le projet du PLU envisage une structuration de cette zone commerciale par la création d'un espace mixte jouant un rôle de jonction entre les deux entités commerciales existantes. S'agissant d'un même et unique propriétaire, c'est donc naturellement pour optimiser les infrastructures en place que la réflexion urbaine a porté sur une liaison entre les deux volumes visant à résoudre des difficultés du quotidien :

  - La création de nouvel accès ;
  - La sécurisation du parcours piétonniers ;
  - La création d'une nouvelle zone logistique pour permettre les livraisons de marchandises en toute conformité et sécurité (actuellement, le site souffre d'une mauvaise desserte poids lourds avec des livraisons qui bloquent la voie publique) ;
  - Le développement d'une nouvelle offre de stationnements également utile aux résidents du quartier et à la Ville (volonté de création d'un parking relais lors d'évènements telle que la fête du citron) ;
  - La diversification de l'offre commerciale (avec des équipements de loisirs).



Localisation du site de développement de l'entrée de Ville Nord (source : TECHNI Architecture)

Or en limitant les aménagements et constructions envisagés à la seule zone urbaine, les contraintes techniques inhérentes à la configuration des lieux et au manque de fonciers disponibles à proximité de l'Intermarché rendent l'opération irréalisable.

En effet, une 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, l'aménagement d'une base logistique n'est pas réalisable compte tenu de la profondeur aménageable limitée.
- 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.

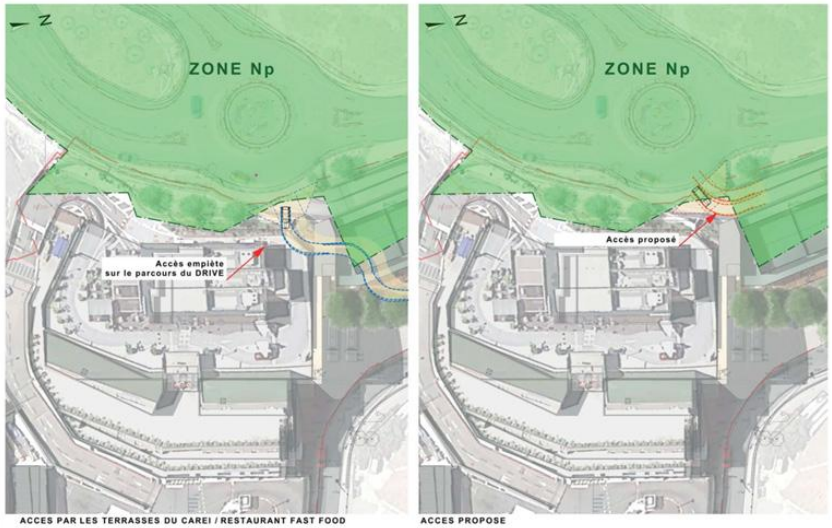
Sur la problématique de la plateforme logistique, dans son dossier de faisabilité, le Maitre d'ouvrage précise « *qu'il a recherché activement depuis plusieurs années des terrains ou des entrepôts pour améliorer sa logistique* ». A ce jour, il loue un entrepôt sur la zone industrielle du Careï pour compenser 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.

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.

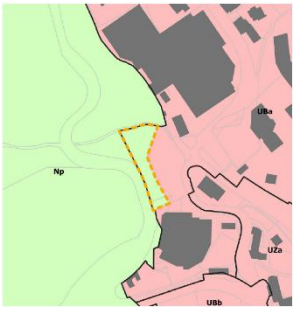
Par ailleurs, il n'est pas envisageable, pour des raisons évidentes de cohérence foncière, de prévoir l'extension de l'Intermarché et les aménagements souhaités par la commune (places de stationnements publics, parking-relai, équipements sportifs…) dans un autre secteur de la ville.

Sur la problématique de l'accès, deux scénarios ont été étudiés. L'un projeté la création de l'accès depuis le restaurant Mac Donald existant. Cependant, la connexion impacte le fonctionnement du « drive », nécessitant obligatoirement un report sur la zone N. Cette solution ne présente donc aucun intérêt.

L'autre consistant en la création de l'accès à travers les parkings existants des « Terrasses du Careï ». Cependant, outre le manque de visibilité pour les usagers, ce scénario engendrera une problématique de la circulation puisqu'il implique d'aller jusqu'à l'avenue de Saint-Roman pour accéder aux parkings existants des Terrasses du Careï, et de les traverser pour se rendre dans le nouvel espace de stationnement.



Scénarios de création d'accès (source : TECHNI Architecture)



Les deux scénarios d'accès ne présentant pas de conditions satisfaisantes, les suivants ont alors été envisagés par consommation d'espace naturel. La réalisation de ce projet implique ainsi le déclassement de la partie de la zone naturelle Np (cf. carte ci-contre), située entre la zone urbaine et la route de Sospel (parcelle AE 200 et une partie de la parcelle AE 001). Sans l'ouverture à l'urbanisation de cette petite partie du territoire, le projet ne pourra être mis en œuvre.

Cette nécessité de structuration de la zone commerciale de Saint-Roman représente une consommation foncière d'environ 1 513 m².

Une optimisation du foncier mobilisé est recherchée notamment par l'intégration à ce projet d'équipement d'intérêt collectif. Ainsi sont attendus :

- Une amélioration de la sécurité routière : création d'une base logistique permettant de sécuriser l'avenue de Saint-Roman et supprimant les manœuvres et attentes des camions sur l'espace public.
- Un renforcement de la centralité économique ;
- Un parking public de 127 places ;
- Un parking relais et mise en place de transports en commun permettant de désengorger la circulation en centre-ville ;
- Un équipement d'intérêt collectif tel que terrain de paddle et salle de sport ;
- Une valorisation de l'entrée de ville par un projet de qualité.

2.1.3 Les Ports

La plaisance représente l'activité principale des deux ports de Menton, toutefois leur capacité d'accueil est très vite saturée sur la période estivale, comme sur l'ensemble des ports du littoral.

Le port de Garavan compte 770 anneaux essentiellement destiné à la plaisance. Le Vieux Port (port départemental à gestion communale) comprend 596 anneaux, toute l'année, dont 180 postes réservés au passage, aux 3 pêcheurs professionnels (détenant 5 navires), aux navires de secours, aux professionnels de la plaisance, aux aires de carénage et de halage, au banc de vente du poisson, etc.

Les locaux liés aux ports se situent essentiellement sous les voutes des quais. La vacance y est très faible (4 locaux vacants sur les 82 existants) et se situe essentiellement sur le long du quai Laurenti. Il s'agit de petits locaux ne pouvant répondre à des besoins de stockage d'entreprises autres que nautique.

Locaux occupés – Foncier portuaire mentonnais



Locaux vacants – Foncier portuaire mentonnais



Extrait de l'inventaire des zones d'activités de la CARF (source : CCI)

Au travers sa stratégie touristique globale, la commune de Menton aspire à pérenniser voire développer l'attractivité de ses ports. Les espaces qu'ils occupent sont optimisés par l'activité de plaisance et l'activité nautique et ne permettent pas l'accueil d'autres activités économiques.

2.2 Etude des secteurs à vocation touristiques

2.2.1 Le camping municipal

Avec ses 82 emplacements divers (notamment pour camping-car), un restaurant et la présence de l'auberge de jeunesse, l'occupation du site du camping du Parc Saint-Michel est optimisée.



Localisation du camping du Parc Saint-Michel *(source : google Earth)*

Le projet du PLU n'envisage pas de modifications significatives de cet espace sur les 10 années à venir.

2.2.2 Le site « La Tournerie »

Le site dit de « LaTournerie » est un centre touristique inauguré en 1974 et composé de 2 entités séparées par la corniche des Serres de la Madone. A son ouverture, le centre se compose de 144 logements (67 chambres sur la partie à l'Est de la Corniche et 77 logements de 2 à 3 pièces sur la partie Ouest de la corniche) pour une capacité totale allant jusqu'à 594 places lors des périodes de vacances des familles.



Localisation du site de LaTournerie *(source : google Earth)*

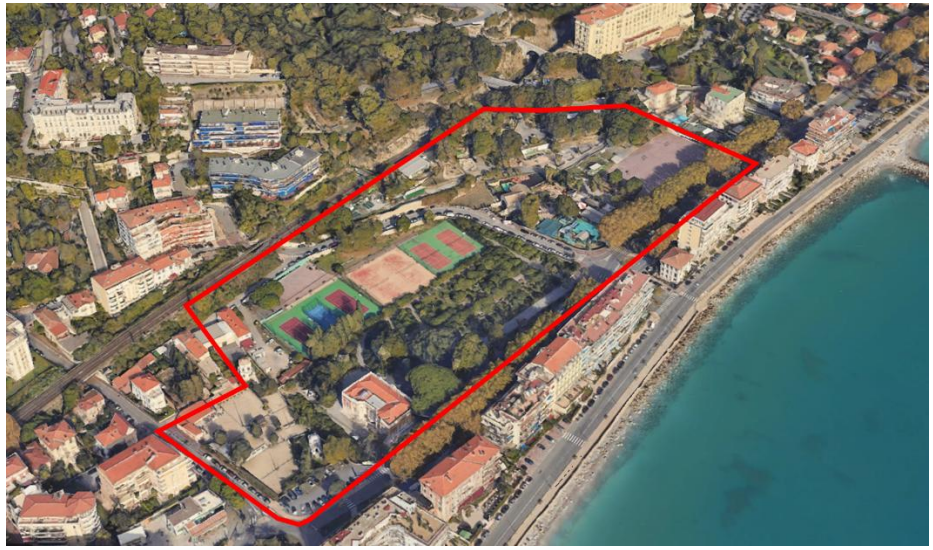
En outre, le centre touristique comprend un ensemble de piscine sur la partie Ouest ainsi qu'un restaurant dont la terrasse en belvédère offre une vue plongeante sur la baie du soleil.

Le site, inoccupé depuis sa revente en 2014 représente un fort potentiel de réhabilitation pour le redéploiement d'hébergement touristique ou spécifique tel que du logement sénior.

2.2.3 Les parcs de Carnolès et de la Madone

Le parc de la Madone est caractérisé par la présence d'un parc d'attraction. Toutefois, la convention d'occupation du domaine public pour l'exploitation du parc de loisirs arrivera à échéance en avril 2025.

La révision de la convention représente pour la commune une opportunité de se réinterroger sur le devenir de cet espace en lien avec le jardin du Palais de Carnolès (comprenant terrains de pétanque et de tennis).



Localisation des parcs de Carnolès et de la Madone (source : google Earth)

Toutefois, ce secteur est caractérisé comme étant une coupure d'urbanisation par la Directive Territoriale d'Aménagement. A ce titre, ne peuvent être admis que :

- l'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes ainsi que leur changement de destination s'il est lié à la vocation de ces espaces ;
- les équipements publics d'infrastructures d'intérêt général dont la localisation répond à une nécessité technique impérative ;
- les aménagements et les installations nécessaires :
    - au maintien ou à la mise en culture des terres ;
    - au fonctionnement des activités sportives et de loisirs existantes ;
- les aménagements et installations légers nécessaires à la réalisation de parcs et de jardins publics et aux activités de loisirs de plein air.

Le site dans sa globalité présente un potentiel de développement des activités de plein air en lien avec les attentes des habitants et des touristes et dans le respect de la loi littorale.

3. Justification des besoins en extension du tissu urbain déjà urbanisé

L'analyse de la capacité de densification et de mutation du tissu urbain de Menton en faveur du développement économique permet de mettre en avant la possibilité de requalification et d'intensification des fonctions de plusieurs sites à vocation économiques.

En effet, la projection de la restructuration de la zone d'activités économiques permettra de répondre aux besoins induits par les entreprises agricoles, artisanales ou industrielles du secteur. La requalification des espaces commerciaux périphériques permettra une revalorisation et une pérennisation des commerces avec une meilleure intégration au tissu urbain mentonnais ; ou encore la réhabilitation du site de La Tournerie est l'occasion d'accompagner la montée en gamme de l'offre touristique sur la commune.



Photo aérienne - périmètre en consommation d'espace (source : Techni architecture)

Ainsi, seul le projet d'aménagement commercial de l'entrée Nord (secteur Saint-Roman) exprime une nécessité de

consommation d'espace naturel sur 1 513 m^2.

Pour rappel, une optimisation du foncier mobilisé est recherchée notamment par l'intégration d'équipements d'intérêt collectif tel qu'un parking public de 127 places et la notion de parking relais permettant de désengorger le centre-ville lors d'événement d'envergure (fête du Citron). Ou encore des équipements sportifs.

Compatibilité avec la loi littorale :

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.

CHAPITRE III

VOLET DEVELOPPEMENT DES EQUIPEMENTS PUBLICS

1. La définition des besoins induits par le projet communal

Le positionnement de la commune de Menton en tant que Ville centre de la communauté d'agglomération de la Riviera française en fait en lieu privilégié pour l'implantation d'équipements publics rayonnant sur l'ensemble de l'agglomération.

De ce fait, les besoins en termes d'équipements publics s'interrogent à deux échelles, celle de la commune et celle de l'intercommunalité.

En outre, la notion d'équipements publics regroupe un ensemble d'aménagements et de constructions dont la vocation diffère : les réseaux urbains (eau, énergie, déchet et transport publique), les constructions liées au fonctionnement de la commune (entrepôts communaux, salle de réception, …) ou encore les équipements « spécifiques » (sportifs, scolaires, hospitaliers, culturels, …).

1.1 Les besoins nécessaires au fonctionnement des réseaux

Le diagnostic territorial ne met pas en exergue des besoins spécifiques liés au fonctionnement des réseaux. Toutefois, à l'échelle de l'agglomération trois équipements d'intérêt général suscitent des besoins fonciers : l'installation d'une déchetterie professionnelle, le stockage du parc automobile pour le gestionnaire du transport public et l'installation de microstations de méthanisation.

1.2 Les besoins nécessaires au fonctionnement des services communaux

A l'échelle de la commune de Menton, les besoins en locaux ou foncier pour le fonctionnement de ses services est récurrent mais non impératifs. Il s'agit essentiellement d'un besoin de lieux de stockage adaptés et aisément accessibles pour améliorer la praticité des installations (par exemple : les structures et ameublement nécessaires au festival de musique sont à ce jour stockés dans la Vieille-ville, difficile d'accès).

Néanmoins, la commune de Menton accueillant annuellement plusieurs évènements qui engendrent des flux de circulation et de stationnement très importants telle que la fête du citron, une stratégie de développement de parkings relais est souhaité.

En outre, dans une projection à moyens et longs termes, la commune s'interroge dès à présent sur les capacités d'accueil de ces cimetières afin de projeter la nécessité ou non d'extension de ces derniers.

Pour information :

La commune a entrepris depuis le premier semestre 2024 la construction de la nouvelle caserne de la police municipale de Menton sur le site de l'ancienne caserne Forty. Une finalisation des travaux est prévue au second semestre 2025. Ce déplacement de service permettra de libérer des locaux au sein de l'hôtel de Ville.



Travaux de construction de la nouvelle caserne de la police municipale de Menton (source : radiomonaco)

1.3 Les besoins nécessaires aux équipements spécifiques

Les équipements publics sur la commune sont nombreux est divers. Dans le cadre de cette étude, il s'agit de questionner et d'identifier les besoins des équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires, universitaires ou encore hospitaliers. Ces besoins sont notamment étudiés au regard des projections démographiques et sur le temps du PLU (horizon 2035).

Les besoins exprimés sont de nature à permettre le maintien et le renforcement des équipements existants par des opérations qui se relèvent être essentiellement de la réhabilitation des bâtiments (mise aux normes, lutte contre les déperditions énergétiques, …) ou des extérieurs (végétalisation des cours, restructuration du stationnement …).

Lorsque sont à prévoir, à courts ou moyens termes, des extensions de bâtiments, celles-ci sont réalisables au sein des terrains d'assiette de ces équipements.

Toutefois, le diagnostic territorial met en avant d'autres besoins tels que l'augmentation de l'offre en résidences séniors : 2 projets sont en cours (cf. partie 2.4 du chapitre I) ; la création d'un foyer restaurant pour seniors ; la création d'un pôle de soins médicaux dans le cadre du projet de réaménagement de la gare ; la création d'un Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine (CIAP) au musée de Préhistoire Régionale ; la création d'une Maison du Citron qui devra être accessible et visible, ou encore la création d'une Maison des Associations à privilégier dans le centre-ville de Menton. Outre les besoins en hébergements séniors, ces besoins trouvent réponse par réhabilitation de locaux existants.

Seule quatre réflexions pouvant nécessiter un besoin foncier demeure. Il s'agit de :

- L'installation potentielle d'un nouveau cinéma.
- L'offre renouvelée d'une piscine ;
- L'offre de garde pour la petite enfance (crèche, etc.) dans la vallée du Borrigo et celle du Gorbio ;
- L'offre de stationnement public.

Pour information :

Le 9 novembre, 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 : État, Région et Département.

Le parking comportant 430 places, situé sous le parvis, entrera en activité à partir du 16 décembre 2024.



Stationnements vélos du parvis de la gare de Menton (source : Ville de Menton)

2. Estimation du potentiel de densification et de mutation du tissu urbain déjà urbanisé

Les analyses du tissu urbain effectuées pour le développement de l'habitat et économique ont permis de mettre en relief différents sites pouvant accueillir de nouveaux équipements publics.

En effet, outres les secteurs dédiés aux équipements sportifs (stade Lucien Rhein, stade du Val d'Anaud, stade de Saint-Roman, tennis de la Madone, tennis club de Menton, …) ou les secteurs scolaires, la requalification de plusieurs secteurs urbains sont l'occasion de permettent de projeter des possibilités de développement des équipements publics :

- La zone d'activités du Haut-Careï, comportant déjà des services de la commune et des services de l'agglomération, pourrait dans le cadre de sa restructuration accueillir de nouveaux locaux communaux (entrepôt, bureau, stockage de matériaux, stockage de véhicule, déchetterie, …). Une diversification des sous-destinations autorisées dans la zone dans le cadre de la révision du PLU permet d'envisager l'installation d'équipements telle qu'une salle de cinéma (avec un parking adapté) ;

- Le projet de requalification de l'espace Rondelli pourrait accueillir un équipement sportif ou culturel ainsi qu'un espace de stationnement (cf. partie 2.1.2 du chapitre II) ;

- Le projet de développement prévu sur le secteur commercial à l'entrée Nord de Menton permettra la réalisation d'un parking relais (cf. partie 2.1.2 du chapitre II) ;

- Un renouvellement de la piscine et du gymnase du Careï à long terme, sur le même secteur, permettra de moderniser et diversifier les installations pour en améliorer l'attractivité. Une réflexion plus globale portant sur un réaménagement de l'ilot permettrait de repenser également l'offre de stationnement ;

- Entre les deux secteurs précédents, au croisement de la route de Sospel avec le chemin des mulets, un terrain d'environ 1 050m^2 (actuellement utilisé comme aire de stationnement privé) est réservé à la création d'un stationnement public de proximité ;

- Le parc de la Madone peut accueillir des équipements de plein air et possiblement du stationnement.



Secteur d'équipements publics du Careï (source : GoogleEarth)

En ce qui concerne l'offre de crèches sur le territoire mentonnais, deux projets potentiels sont en réflexion. Le premier, dans la vallée du Borrigo (chemin de Sainte-Agnès), inscrit la réalisation d'une nouvelle crèche dans l'opération en renouvellement urbain visant en la création d'une résidence intergénérationnelle. Le second, est inscrit par le maintien d'un emplacement réservé spécifique sur le terrain de l'Eglise orthodoxe, rue Morillot (déjà bâti).

Concernant les autres équipements relatifs au bon fonctionnement des réseaux, le site de la station d'épuration de Menton est en capacité de gérer la hausse des raccordements induits par la croissance démographique à horizon 2035. D'une superficie de 300 m², la station d'épuration traite près de 2,5 millions de mètres cube d'eaux usées chaque année.

Enfin, même si cela n'est pas projetée dans la temporalité du PLU, la mairie de Menton est propriétaire de terrains adjacents au cimetière du Trabuquet. Ils sont conservés au cas où une extension de ce dernière s'avérée être nécessaire.

3. Justification des besoins en extension du tissu urbain déjà urbanisé

L'analyse de la capacité de densification et de mutation du tissu urbain de Menton en faveur du développement des équipements publics permet de mettre en avant la possibilité de requalification et d'intensification des fonctions de plusieurs sites à vocation d'équipements.

En outre, comme évoqué dans le chapitre II, la projection de la restructuration et la diversification de la zone d'activités économiques permettra de proposer un site d'accueil pour des équipements communaux ou des équipements publics ne pouvant s'insérer dans le tissu urbain mixte.

La requalification des espaces commerciaux périphériques s'accompagne d'une réflexion sur le stationnement périphérique au centre-ville et sur les possibilités d'une utilisation de aires de stationnement en parkings relais. En effet, la commune a entamé, avec le porteur du projet de requalification de la centralité économique de Saint-Roman, 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. Il est notamment 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.

Ainsi, le développement des équipements publics ou d'intérêt général sur les prochaines années est projeté au sein de l'enveloppe urbaine existante par renouvellement des infrastructures, densification des sites à vocation économique, ou densification de terrains bâtis notamment pour la réalisation de stationnement ou de crèches.