



# COMMUNE DE MENTON

## PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES PADD

Élément central du Plan Local d'Urbanisme (PLU), le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) exprime les objectifs et projets de la commune en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon 2035.

Il expose de façon claire et accessible la stratégie du développement territorial à long terme, en répondant aux principes de développement durable qui inscrivent le PLU dans des objectifs plus lointains que sa propre durée.

Même s'il est non opposable aux autorisations d'urbanisme, le PADD constitue cependant un cadre de référence des différentes actions d'urbanisme et d'aménagement concernant la commune. Ainsi, c'est en cohérence avec le PADD que le règlement fixe les règles d'utilisation des sols. De même, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont établies dans le respect du PADD.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) correspond au document cadre du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Il présente le projet communal et définit les orientations générales à l'échelle de la commune. Ces orientations croisent les enjeux de plusieurs domaines de la politique publique :

- Aménagement et urbanisme,
- Équipement,
- Paysage,
- Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- Préservation ou remise en bon état des continuités écologiques,
- Habitat,
- Transports et déplacements,
- Développement des communications numériques,
- Réseaux d'énergie,
- Développement économique, artisanal, commercial et de loisirs.

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.

Tout point abordé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables devra être traduit réglementairement par la suite dans les autres pièces du Plan Local d'Urbanisme.

Les orientations d'urbanisme et d'aménagement synthétisent le projet de territoire de notre ville. Elles abordent et déclinent les trois piliers de l'urbanisme durable prévus par le code de l'urbanisme :

1. L'équilibre entre le renouvellement urbain et un développement urbain maîtrisé, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des espaces naturels et des paysages, en respectant les objectifs de développement durable.
2. La diversification des aménagements futurs, en prévoyant les capacités de construction et de réhabilitation satisfaisantes pour répondre aux besoins actuels et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment artisanales, culturelles, sportives et d'intérêt général, d'équipements publics, ainsi que des moyens de transports et de gestion des eaux.
3. L'utilisation raisonnée des espaces urbains et naturels, périurbains et ruraux, la limitation des besoins de circulation automobile, préservation de la qualité de l'air, de l'eau des sols et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts des milieux, des sites et paysages, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Le diagnostic territorial, préalablement établi dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, a permis à la commune de Menton de dégager les éléments qui lui permettent d'exprimer son projet communal au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Les défis du Plan d'Aménagement et de Développement Durables :

- 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

## ORIENTATION N°1

CONFIRMER L'IDENTITÉ PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE DE MENTON

Les orientations générales en matière de paysage

PRÉSERVER LE GRAND CADRE PAYSAGER NATUREL

• **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 :**

- Les espaces boisés paysagers, les parcs et ensembles boisés les plus significatifs tels que l'Ubac Foran, Les Castagnins et Les Moulins ;
- Les espaces terrestres remarquables tels que Les Cabrolles, L'Annonciade, Le Val de Careï, Le Mont Gros, La Forêt de Saint-Paul, Le Plateau Saint-Michel, Le Borrigo et Les Bellevesasses ;
- Les coupures à l'urbanisation constituées du Baousset-La Colle, de L'Oliveiaie du Pian et de La Madone ;
- Les parcs et jardins remarquables présents comme le Jardin des Colombières, La Serre de la Madone ;
- Les plages des Sablettes, de La Condamine et de La Promenade de la Mer.

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

- Renforcer la trame paysagère sur les quartiers d'habitat individuel avec le maintien d'une faible densité bâtie et la préservation des caractéristiques paysagères mentonaises.

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

- Hôtels particuliers, palais, villas et bâtisses, sur la façade littorale ou dans le centre-ville, dotés d'une architecture particulière ;
- Jardins d'agrément aérant le tissu urbain ;
- Grands secteurs boisés mis en évidence par les reliefs ou ponctuant les différents quartiers de la commune ;

*Mesure d'accompagnement : Éradiquer 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.*

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

- Restructuration et aménagements de surface des espaces publics, extension et requalification des plages, valorisation des espaces commerçants.

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

- Engager une réflexion particulière sur l'entrées de ville Est porte d'entrée de la CARF et de Menton depuis la frontière italienne et l'entrée Nord, porte d'entrée de Menton depuis l'autoroute A8 et la route de Sospel, à la hauteur de la maison forestière de Monti ainsi que le long de la RD 2566 à la hauteur du pôle commercial incluant Intermarché, et l'entrée Ouest depuis Roquebrune-Cap-Martin.

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

*Les orientations générales en matière de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers*

• **Pérenniser les espaces affectés aux activités forestières**

- Préserver la diversité des biotopes en créant notamment des corridors écologiques entre les différentes entités forestières.

Mesure d'accompagnement : Associer les propriétaires privés aux engagements de la Commune pour la mise en oeuvre d'actions favorables à l'entretien et à la restauration des espaces forestiers.

Mesure d'accompagnement : Identifier les parcours piétons participant à la mise en valeur et à la connaissance des espaces naturels.

• **Préserver les espaces affectés aux activités agricoles**

- Maintenir et renforcer l'activité agricole en identifiant les terres dédiées à l'agrumiculture, à l'arboriculture et à l'oléiculture ;
- Prolonger les actions en faveur du classement des secteurs agricoles actuellement exploités et ceux dotés d'un potentiel agricole en zone A avec une réglementation spécifique, notamment relative à la prise en compte des risques.

Mesure d'accompagnement : Poursuivre le développement de l'agriculture périurbaine et les circuits-courts de commercialisation

Mesure d'accompagnement : Poursuivre la mise en place des partenariats avec la Chambre d'Agriculture pour encourager l'installation des jeunes agriculteurs.

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

- Préserver les axes des vallons et les écoulements naturels des modes d'occupation des sols contraires à leur vocation ;
- Mettre en valeur les actions favorables à l'entretien et à la restauration des vallons ;
- Réaliser des bassins de rétention pour tout projet d'imperméabilisation des sols, favoriser l'infiltration à la parcelle quand cela est possible techniquement et encourager les réserves d'eau de pluie pour l'irrigation des jardins.
- Veiller au maintien en bon état des barmes, du réseau de canaux et d'écoulement des eaux de pluie.

*Les orientations générales en matière de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques*

- **Protéger la richesse biologique et écologique en conservant la trame verte et bleue**
  - Identifier les grands espaces naturels, les milieux agricoles (actuels et anciens) et les espaces végétalisés en ville (jardins publics et privés) et caractériser l'interface entre l'urbanisation et les espaces naturels afin de mieux préserver la biodiversité.
- **Préserver les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques fonctionnels assurant le maintien de la richesse faunistique et floristique locale**
  - Délimiter les réservoirs formant une trame verte en bon état de conservation écologique en fonction du type d'occupation des sols, des milieux naturels et de leur richesse patrimoniale : réservoirs fonctionnels liés aux milieux boisés et milieux ouverts ;
  - Identifier les réservoirs de biodiversité formant la trame bleue en fond de vallon et dans les cours d'eau naturels : vallons du Careï, du Borrigo et le ruisseau du Pescaïre.
- **Conserver les corridors écologiques identifiés comme couloirs de déplacement de la faune entre les réservoirs de biodiversité**
  - Spatialiser les corridors écologiques fonctionnels ou à remettre en état permettant la continuité écologique sur l'ensemble du territoire de la commune de Menton et en lien avec les continuités écologiques sur le territoire de la CARF.
- **Assurer la préservation de la trame bleue et veiller à une gestion économe des ressources naturelles**
  - Mettre en valeur les cours d'eau : protéger les berges, préserver la ripisylve et mettre en oeuvre des systèmes d'assainissement performants pour limiter les rejets polluants, poursuivre les trames bleues dans les ouvrages couverts afin de rétablir les connexions avec la mer ;
  - Instaurer des marges de recul pour réglementer l'implantation des nouvelles constructions afin de protéger les cours d'eau, de maintenir la ripisylve et les écosystèmes ;
  - Veiller à la préservation et à la protection des nappes phréatiques ;
  - Prendre en compte les orientations du SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée ;
  - Économiser l'eau potable : sensibiliser le public sur les économies à réaliser et sur les techniques à mettre en place ; s'assurer de la qualité de la performance des équipements publics.
- **Affirmer Menton comme Ville jardin par une trame verte communale de qualité**
  - Conserver et valoriser des espaces verts dans les tissus urbains ainsi qu'à l'interface entre la ville constituée et les espaces de nature afin de maintenir des continuités entre les grands espaces naturels de la Commune ;
  - Maintenir des espaces publics végétalisés et perméables.
- **Préserver/réhabiliter la trame noire**
  - Adopter une politique de limitation d'émission de lumière dans le ciel par un plan d'éclairage artificiel adapté aux continuités écologiques garantissant la sécurité des usagers et la qualité de la trame noire pour la faune nocturne ;
  - Prévoir dans les nouveaux projets des systèmes d'éclairage public limitant l'impact sur la trame noire : caractéristiques des luminaires, orientation de la lumière et durée de l'éclairage.

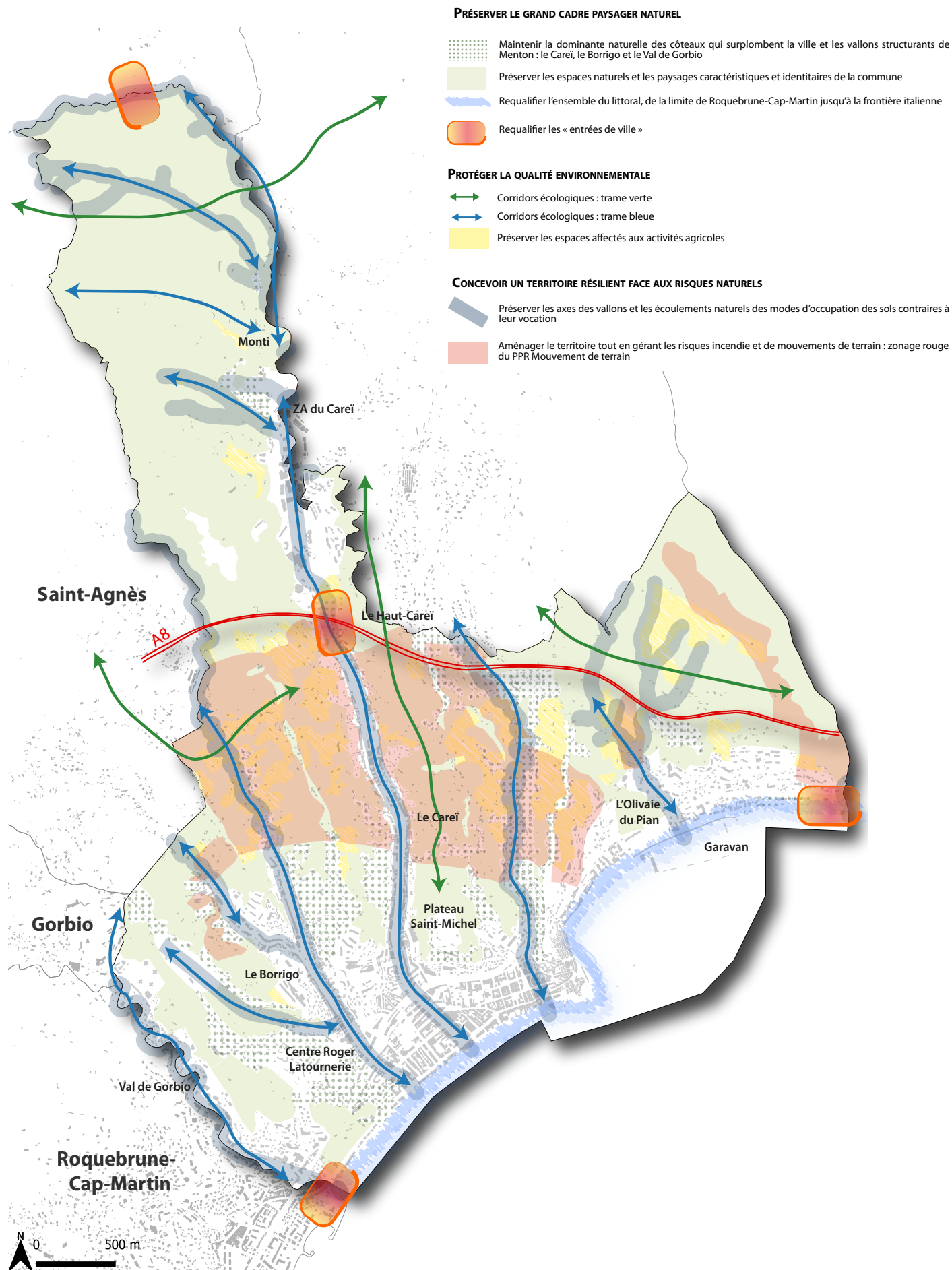
GÉRER LES RISQUES NATURELS ET ASSURER LEUR PRISE EN COMPTE

- **Concevoir un territoire résilient face aux risques naturels : incendie, mouvements de terrain et inondation**
  - Prendre en compte les zones d'aléas et les plans de prévention des risques, le PAC de submersion marine ainsi que les risques identifiés en dehors des PPR, établis à l'échelle du territoire mentonnais ;
  - Le PLU prendra en compte les prescriptions du PPR inondation en cours d'élaboration.
- **Agir localement de façon adaptée pour assurer la protection des biens et des personnes**
  - Utiliser les leviers d'action publique quand cela est nécessaire (acquisition foncière notamment) ;
  - Limiter la vulnérabilité des biens et des personnes aux risques inondations avec des aménagements et travaux nécessaires :
    - Limiter les effets «avals» dus à l'imperméabilisation des sols par le maintien des ouvrages hydrauliques dans un bon état de fonctionnement, la réalisation de pièges à embâcles, la création de bassins adaptés, par exemple ;
    - Intégrer les prescriptions définies dans le schéma directeur d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales, dont la compétence a été transférée à la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française.
  - Favoriser la plantation d'essences efficaces contre la propagation des incendies de forêts ;
  - Limiter la vulnérabilité des biens et des personnes aux risques mouvements de terrain, retrait-gonflement des sols argileux, séismes, ..., avec des aménagements et travaux adaptés ou bien en interdisant toute construction nouvelle dans les secteurs d'aléas important.
- **Assurer la gestion des réseaux d'eau potable et d'assainissement afin de prévenir les insuffisances et les risques de pollution**
  - Veiller au bon fonctionnement des réseaux d'eau potable, des eaux usées et des eaux pluviales afin de prévenir les insuffisances et les risques de pollution, en collaboration avec la CARF qui est compétente en la matière.
  - Concevoir un développement maîtrisé et adapté afin de ne pas aggraver les risques de mouvements de terrain et d'inondations.

VEILLER À UNE GESTION ÉCONOME DES RESSOURCES NATURELLES

- Mettre en œuvre 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 :
  - Sensibiliser le public sur les économies à réaliser et sur les techniques à mettre en place ;
  - S'assurer de la qualité de la performance des équipements publics,
  - Intégrer dans le PLU des dispositions réglementaires répondant aux objectifs de réduction de la consommation d'eau potable.

# ORIENTATION 1 : CONFIRMER L'IDENTITÉ PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE DE MENTON



## 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 Directive Territoriale de l'Aménagement des Alpes-Maritimes dans les réflexions urbaines**
  - Préserver la morphologie urbaine de Garavan et des Ciappes ;
  - Requalifier et améliorer le bâti pour l'îlot Jeansoulin, le secteur situé entre les rues Partouneaux/Ardoïno/Félix Faure et la place Loredan Larchey/Rue Trenca,
  - Mettre en oeuvre le projet de renouvellement urbain du secteur « Les Soeurs Munet », sous la forme d'un plan masse qui définit le plan de la composition urbaine.
- **Engager une véritable réflexion urbaine sur les espaces à enjeux en mutation et stratégies pour Menton afin d'engager une nouvelle dynamique de développement**
  - Mettre en oeuvre le projet de valorisation paysagère et urbaine du secteur Rondelli. A cet effet, le PLU a prévu une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur.
  - Accompagner la mutation du secteur des Soeurs Munet en privilégiant une recomposition urbaine structurée, un renouvellement urbain en harmonie avec les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères du site ;
  - Requalifier les abords de la Gare Menton-ville et créer un parc de stationnement souterrain : le projet est en cours de réalisation ;
  - Permettre un aménagement à vocation mixte - habitations, services, équipements, tourisme - de l'ancien centre de vacances Roger Latournerie ;
  - Projeter la requalification globale du vallon du Borrigo. Une OAP définira les grands principes de restructuration des mobilités, en lien avec les séquences urbaines et architecturales qui caractérisent le vallon.
  - Poursuivre la structuration du quartier de Carnolès.
- **Saisir les opportunités de renouvellement et de densification du foncier en milieu urbain pour structurer et constituer des quartiers de vie**
  - Densifier les espaces urbanisés proches du centre-ville : opérations d'habitat groupé et collectif proches des transports en commun, des commerces et des services.
- **Assurer un développement urbain maîtrisé et durable**
  - Développer des espaces de respiration entre les différents quartiers d'habitat : faire perdurer un équilibre entre les espaces minéralisés, les espaces végétalisés et les espaces agricoles dans le respect des caractéristiques paysagères et patrimoniales des secteurs ;
  - Optimiser l'utilisation de l'espace urbanisé pourvu d'une desserte en infrastructures de transports en commun.

Les orientations générales en matière d'habitat

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

- Permettre la réalisation progressive jusqu'en 2035, d'environ 2070 logements dont une grande partie répondant aux exigences de mixité sociale.
- Privilégier les opérations de renouvellement urbain, dans les quartiers accueillant une certaine densité urbaine : notamment les secteurs de Latournerie, du Borrigo - projet de requalification du boulevard urbain dans son ensemble, et restructuration urbaine de l'îlot «Sœurs Munet» -, et le Careï (notamment l'opération secteur Jeanne d'Arc, ancien terrain appartenant à EDF, ...) ;
- Permettre la mise en oeuvre d'opération au sein des dents creuses situées dans l'enveloppe urbaine existante ;
- Promouvoir la réhabilitation du logement vacant en logement principal notamment pour répondre aux objectifs de mixité sociale.

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

- Poursuivre les objectifs de création de logements sociaux inscrits dans le PLH de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française, établi pour la période 2019-2025 ;
- Au titre de ses traductions réglementaires, le PLU aura recours aux outils réglementaires permettant de produire du foncier afin de couvrir les objectifs du PLH, il pourra s'agir, notamment :
  - Des emplacements réservés pour la réalisation de programmes de logement sociaux, en vertu de l'article L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme,
  - Des périmètres de mixité sociale, en vertu de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme.
- Participer au développement de la frange littorale en produisant du logement afin de répondre aux besoins des jeunes actifs ;
- Poursuivre les opérations de création de logements pour étudiants ;
- Adapter et renforcer l'offre de logements et d'hébergements dédiés aux seniors.

• **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**

- Encourager la réhabilitation du patrimoine bâti dégradé et vacant : ces actions s'inscrivent dans les orientations de l'Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat «OPAH» établie à l'échelle de la CARF et approuvée en 2021.

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 ;
  - Faciliter le recours aux énergies nouvelles sous réserve de la protection des sites et des paysages ;
  - Améliorer la performance énergétique des bâtiments ;
  - Porter une attention particulière aux objectifs d'économie d'énergie dans tous les projets d'équipements publics et leur mode de gestion.

*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. Au regard des technologies actuelles, la commune ne souhaite pas, à ce jour, s'engager dans la mise en place de réseaux d'énergie. Néanmoins, l'installation de systèmes productifs tels que des panneaux solaires en toiture reste une volonté communale développée dans le PLU.*

## ORIENTATION 2 : MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN ET PRÉSERVER LES ÉQUILIBRES DU TERRITOIRE



**PRENDRE EN COMPTE LES ESPACES URBANISÉS SENSIBLES DE LA DTA DANS LES RÉFLEXIONS URBAINES**

**ENGAGER UNE RÉFLEXION URBAINE SUR LES ESPACES À ENJEUX EN MUTATION ET STRATÉGIQUES POUR MENTON AFIN D'ENGAGER UNE NOUVELLE DYNAMIQUE DE DÉVELOPPEMENT**

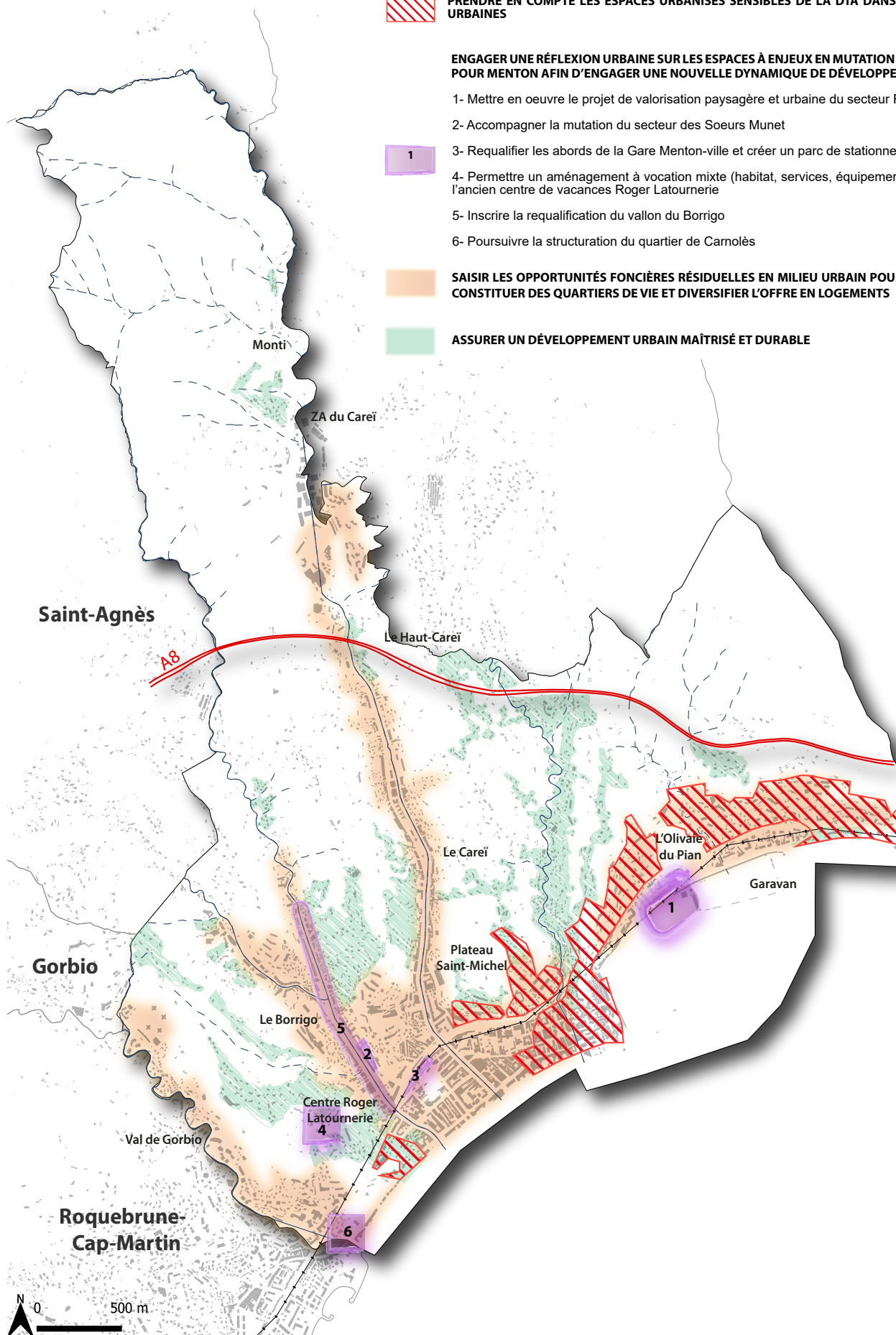
- 1- Mettre en oeuvre le projet de valorisation paysagère et urbaine du secteur Rondelli
- 2- Accompagner la mutation du secteur des Soeurs Munet
- 3- Requalifier les abords de la Gare Menton-ville et créer un parc de stationnement souterrain
- 4- Permettre un aménagement à vocation mixte (habitat, services, équipements et tourisme) de l'ancien centre de vacances Roger Latournerie
- 5- Inscrire la requalification du vallon du Borrigo
- 6- Poursuivre la structuration du quartier de Carnolès



**SAISIR LES OPPORTUNITÉS FONCIÈRES RÉSIDUELLES EN MILIEU URBAIN POUR STRUCTURER ET CONSTITUER DES QUARTIERS DE VIE ET DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENTS**



**ASSURER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MAÎTRISÉ ET DURABLE**



## 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**

- Poursuivre les actions de requalification du littoral Mentonnais ;
- Revitaliser le secteur Rondelli par un réaménagement global et la création de divers équipements culturels et de loisirs et une intégration paysagère du stationnement ;
- Valoriser les activités commerciales et nautique du Quai Laurenti en lien avec l'espace Rondelli et la revalorisation de la capitainerie et des chantiers navals.

• **Renforcer le dynamisme économique local**

- Accompagner la structuration avec le soutien de la CARF de la filière de production et de commercialisation du Citron de Menton ;
- Dynamiser et soutenir l'agriculture de proximité et faciliter l'organisation de la vente directe ou la transformation ;
- Permettre l'accroissement de la capacité d'accueil touristique actuelle et la préservation de la vocation des structures d'hébergement, notamment sur le secteur de Latournerie et à Garavan en complémentarité de la requalification du bord de mer ;
- Concevoir la requalification du secteur frontalier : le Pont Saint-Ludovic ;
- Poursuivre le développement de l'activité maritime en lien avec le sanctuaire Pelagos ;
- Pérenniser les sports de nature dans le cadre notamment du Plan Départemental des Espaces, Sites et Itinéraires (PDESI).

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

- Renforcer, voire créer, des petits pôles commerciaux le long des axes structurants ;
- Poursuivre la reconfiguration des circulations et la requalification paysagère du Borrigo afin d'inciter à l'installation de commerces, services et artisanat de proximité et améliorer le cadre et la qualité de vie ;
- Protéger les linéaires commerciaux, de services et d'artisanat notamment dans le centre-historique et améliorer leur visibilité ;
- Améliorer l'entrée de ville Nord de la commune avec la restructuration du pôle commercial :
  - Renforcer la sécurité routière avec la réduction des conflits liés aux camions de livraison ;
  - Augmenter l'offre en stationnement avec la création d'un parking relais public ;
  - Compléter les équipements sportifs (padle, salle de sport).

• **Favoriser le développement et la mise en valeur des zones d'activités et de toutes les activités**

- Développer l'économie numérique et dans ce cadre, un centre de télétravail ;
- Promouvoir et soutenir l'artisanat local, notamment dans le Haut-Careï tout en tenant compte des risques naturels présents.

*Concernant le projet d'extension de la zone d'activités du Careï, en lien avec la CARF : A l'heure actuelle, le PAC du Plan de Prévention des Risques Inondation inscrit ce secteur en zone inondable, induisant le classement des terrains soumis à un aléa fort en zone inconstructible. Le projet de révision maintiendra donc un classement en zone naturelle sur ce secteur. Néanmoins, à moyen voire long terme, il pourra être envisagé des études permettant de lever en partie le risque ou bien adapter le mode de développement de cette extension de la zone d'activités, en fonction du risque.*

*Une procédure d'évolution du PLU pourrait être envisagée à l'issu des résultats des études et expertises menées.*

**Les orientations générales en matière de développement économique - commerces, services, artisanat, activités agricoles et équipements**

• **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**

Garantir une offre cohérente liée :

- À la petite enfance ;
- À la vie étudiante ;
- Aux seniors et aux personnes en difficulté ;
- Au tourisme et à la vie culturelle.

• **Accompagner la dynamique agricole liée à l'agrumiculture**

- Impulser la remise en culture des terres les plus propices à l'agriculture ;
- Retrouver l'identité du territoire mentonnais « Pays du Citron » ;
- Faciliter l'installation de nouveaux agriculteurs.

## ORIENTATION 3 : DÉVELOPPER L'ÉCONOMIE LOCALE POUR UNE VIE COMMUNALE DYNAMIQUE ET ATTRACTIVE

### MAINTENIR ET RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ DE MENTON

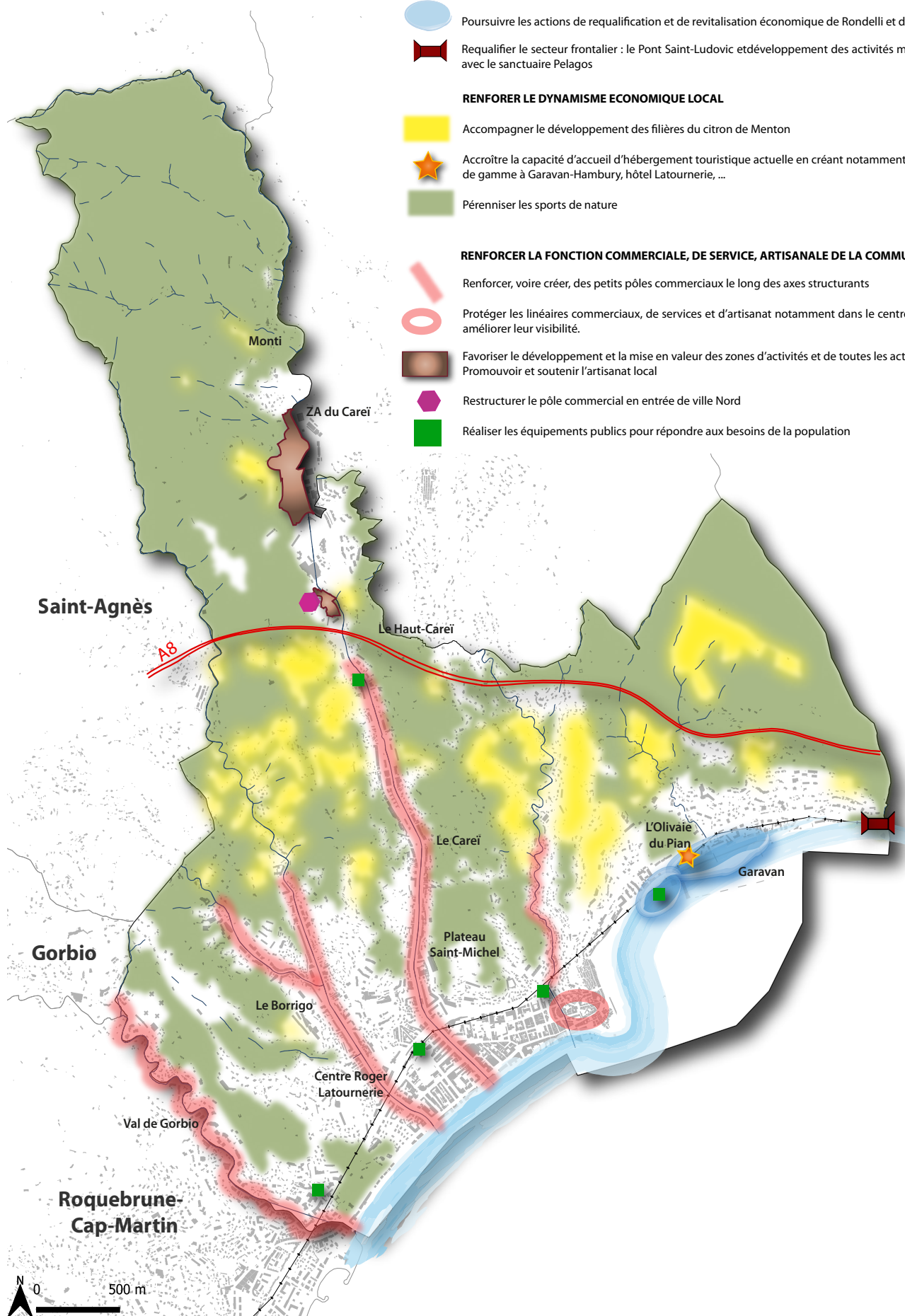
-  Poursuivre les actions de requalification et de revitalisation économique de Rondelli et du Quai Laurenti
-  Requalifier le secteur frontalier : le Pont Saint-Ludovic et développement des activités maritimes en lien avec le sanctuaire Pelagos

### RENFORCER LE DYNAMISME ÉCONOMIQUE LOCAL

-  Accompagner le développement des filières du citron de Menton
-  Accroître la capacité d'accueil d'hébergement touristique actuelle en créant notamment un hôtel Haut de gamme à Garavan-Hambury, hôtel Latournerie, ...
-  Pérenniser les sports de nature

### RENFORCER LA FONCTION COMMERCIALE, DE SERVICE, ARTISANALE DE LA COMMUNE

-  Renforcer, voire créer, des petits pôles commerciaux le long des axes structurants
-  Protéger les linéaires commerciaux, de services et d'artisanat notamment dans le centre-historique et améliorer leur visibilité.
-  Favoriser le développement et la mise en valeur des zones d'activités et de toutes les activités. Promouvoir et soutenir l'artisanat local
-  Restructurer le pôle commercial en entrée de ville Nord
-  Réaliser les équipements publics pour répondre aux besoins de la population



## ORIENTATION N°4

GARANTIR UNE MOBILITÉ DURABLE ET RAISONNÉE ET UN TERRITOIRE  
ACCESSIBLE À TOUS

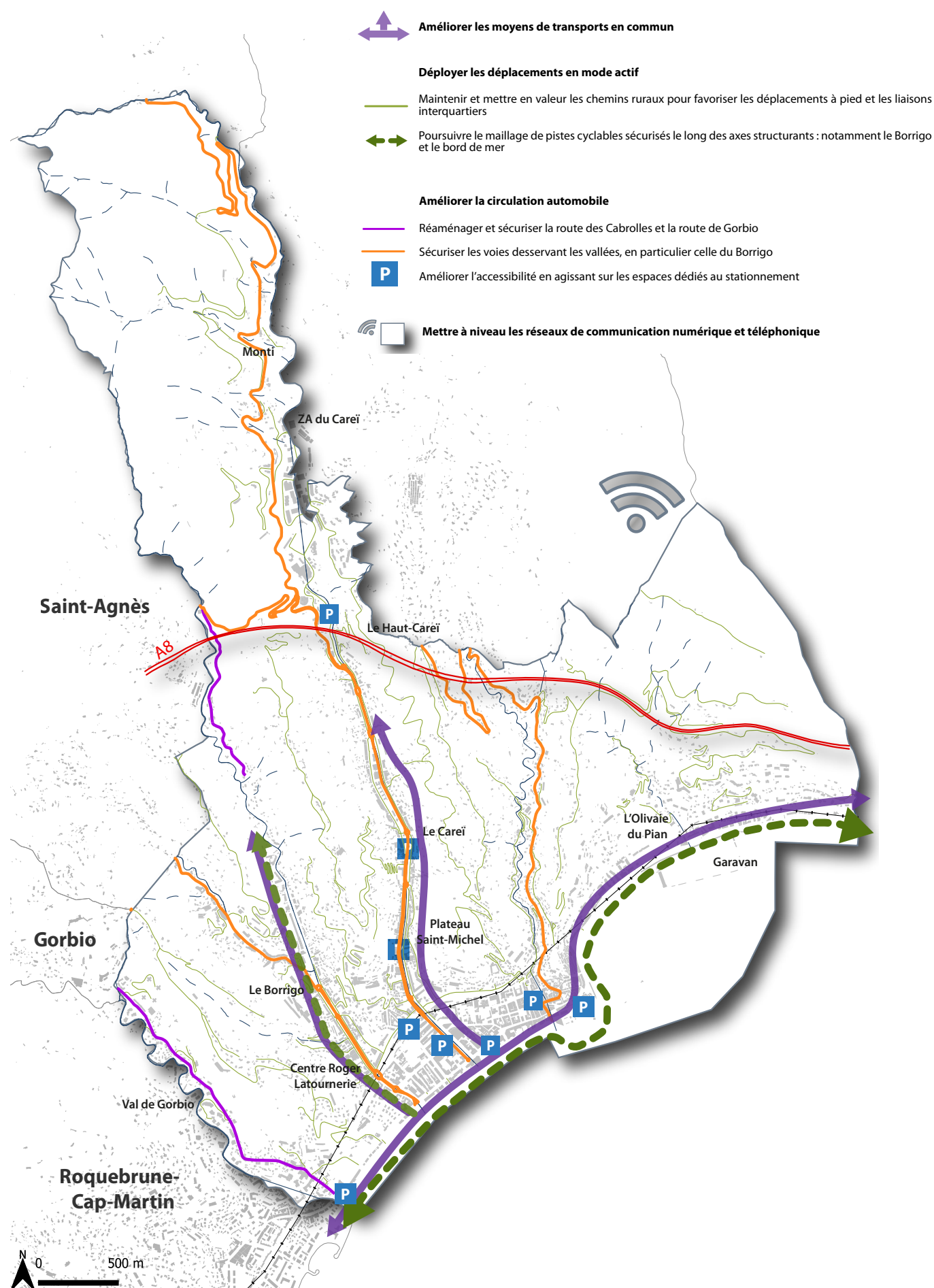
Les orientations générales des transports et déplacements

- **Améliorer les moyens de transports en commun et déployer les modes de déplacements actifs**
  - Accompagner le développement du réseau de transports en commun « Zest » organisé par la CARF, ainsi que les lignes gérées par le Conseil Départemental des Alpes-Maritimes ;
  - Maintenir et mettre en valeur les chemins ruraux pour favoriser les déplacements à pied et les liaisons interquartiers ;
  - Poursuivre le maillage de pistes cyclables sécurisés, le long des axes structurants : notamment le Borrigo, le Bord de Mer.
  - Mener une réflexion pour développer un Plan vélo.
- **Parallèlement, prévoir un maillage viaire secondaire important pour favoriser les liaisons interquartiers et alléger le transit en centre-ville**
  - Réaménager et sécuriser la route des Cabrolles et la route de Gorbio ;
  - Sécuriser les voies desservant les vallées, en particulier celle du Borrigo ;
  - Sécuriser la voie de desserte au Nord des vallées.
- **Améliorer l'accessibilité en agissant sur les espaces dédiés au stationnement**
  - Renforcer l'offre en stationnement pour tout nouveau projet de logements afin de réduire le stationnement le long des voies publiques ;
  - Poursuivre l'aménagement de parkings gratuits réservés aux deux-roues ;
  - Permettre la réalisation des deux parkings projetés : le parking de la gare SNCF Menton-ville dont la livraison devrait être effective en 2024, le parking de l'Armée des Alpes ;
  - Engager, la réflexion sur la création d'un parking de déstassement pour l'organisation des livraisons en centre-ville ;
  - Profiter de la restructuration du pôle commercial sur le site d'Intermarché pour :
    - Mieux gérer la livraison des commerces installés sur le site, afin de limiter les points de conflit sur la route de Sospel et la RD 2566 ;
    - Créer un parking relais public pour limiter les flux de circulation depuis l'autoroute et le Moyen-Pays vers le centre-ville.

Les orientations en matière de développement des télécommunications numériques

- **Mettre à niveau les réseaux de communication numériques et téléphoniques :**
  - Participer à la mise en œuvre des priorités d'aménagement numérique définies dans le Schéma Directeur Départemental d'Aménagement Numérique des Alpes-Maritimes (SDDAN 06) : *desservir en très haut débit les zones d'activités, desservir en très haut débit les bâtiments publics (hôpitaux, écoles, mairies, police et gendarmerie...), promouvoir le télétravail en envisageant les conditions de recours à des dispositifs structurants : études de télécentres selon les besoins économiques éventuellement spécifiques exprimés sur les territoires dans le domaine numérique...* ;
  - Équiper le territoire du « tout numérique » (développement du dégroupage, montée en débit de l'ensemble des foyers, fibre optique, couverture téléphonique optimale, ...) ;
  - Développer le Wifi Public sur les places de la commune.

## ORIENTATION 4 : GARANTIR UNE MOBILITÉ DURABLE ET RAISONNÉE ET UN TERRITOIRE ACCESSIBLE A TOUS



## ORIENTATION N°5

FIXER LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION  
DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE  
ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

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

### REMISE EN PERSPECTIVE DES BESOINS COMMUNAUX

Le scénario de développement démographique retenu est basé sur les derniers chiffres de l'INSEE soit une population en 2020 de 30 679 habitants.

Ce chiffre est en hausse par rapport à 2014 : 28 853 habitants.

Le taux de croissance annuel moyen observé au cours de la période 2014-2020 s'élevait à 1,2%.

Sur la base de ce constat, la commune de Menton a choisi de retenir un scénario de croissance positif mais à la baisse par rapport aux dernières tendances de l'INSEE, permettant ainsi d'accueillir de jeunes actifs sur la commune, de répondre aux objectifs du PLH de la CARF tout en maîtrisant le développement urbain.

Les perspectives de croissance démographique à l'horizon 2035 sont fixées à environ 0,75% par an à l'horizon 2035, soit environ + 243 habitants par an et + 138 logements par an.

|                                                                                                               |                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Taux de croissance annuel moyen                                                                               | 0,75 %           |
| Population en 2020                                                                                            | 30 679 habitants |
| Population estimée en 2035                                                                                    | 34 318 habitants |
| Taille des ménages en 2020                                                                                    | 2,05             |
| Taille des ménages en 2035                                                                                    | 2,01             |
| Résidences principales en 2020                                                                                | 14 825 logements |
| Besoin en logements estimé en 2035 pour répondre au desserrement des ménages et à la croissance démographique | 2 257 logements  |
| Nombre de logements à réhabiliter                                                                             | 193 logements    |
| Nombre de logements à créer à l'horizon 2035                                                                  | 2 064 logements  |

### ASSURER UN DÉVELOPPEMENT HARMONIEUX ET MAÎTRISÉ

*Le territoire de Menton est fortement contraint par les dispositions de la Loi Littoral, la topographie marquée et la présence de risques et impose un développement de l'urbanisation en continuité du tissu bâti existant. Par ailleurs, la commune souhaite maintenir les grands espaces naturels, préserver le potentiel agricole, protéger le patrimoine naturel et bâti et proposer un cadre de vie de qualité.*

- Afin d'assurer le développement urbain de la commune tout en préservant son cadre de vie, les enjeux sont de :
  - 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.

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

### 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.
- La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est réduite à sa plus simple expression. Aucune ouverture à l'urbanisation n'a reçu un avis favorable de la Commission Départementale pour la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (version du PADD débattue en date du 27 juin 2023), à l'exception d'environ 1 513 m<sup>2</sup> pour l'extension du pôle commercial situé en entrée de ville Nord.

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 ;
- 1 513 m<sup>2</sup> en ouverture à l'urbanisation pour de l'activités 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.