

# PLAN LOCAL D'URBANISME

**COMMISSION**  
**DÉPARTEMENTALE DE LA**  
**PRÉSERVATION DES ESPACES**  
**NATURELS, AGRICOLES ET**  
**FORESTIERS**  
**[CDPENAF]**



Commune de MENTON - Alpes-Maritimes

E P C  
S A E

**DÉCEMBRE 2024**

<b>1 / Données de cadrage</b>	<b>p.3</b>
Positionnement de la commune	p.4
Etat d'avancement de la procédure de révision du PLU	p.5
Documents supra-communaux	p.6
Paysage	p.9
Occupation du sol, espaces naturels	p.10 et 11
Agriculture	p.12
Consommation d'ENAF entre 2011 et 2021	p.16
Objectifs du PADD	p.23
Situation actuelle, perspectives de croissance	p.24
PLU en vigueur et capacités résiduelles du PLU en vigueur	p.25
Surfaces constructibles et capacités pour logements, activités et équipements au regard des dispositions du PLU révisé	p.27
<b>2/ Consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers</b>	<b>p.30</b>
Ouvertures à l'urbanisation pour équipements/activités en ENAF	p.31
<b>3/ Ouverture à l'urbanisation sans consommation d'ENAF</b>	<b>p.32</b>
Ouvertures à l'urbanisation pour rectifier une erreur matérielle en non ENAF	p.33
<b>4/ Définition des zones naturelles et agricoles</b>	<b>p.35</b>
Zones agricoles du PLU révisé (arrêt)	p.36
Dispositions réglementaires du PLU révisé	p.52
Zones naturelles du PLU révisé (arrêt)	p.56
Dispositions réglementaires du PLU révisé	p.58
<b>5/ Bilan - Zonage PLU</b>	<b>p.63</b>



# **1- DONNÉES DE CADRAGE**

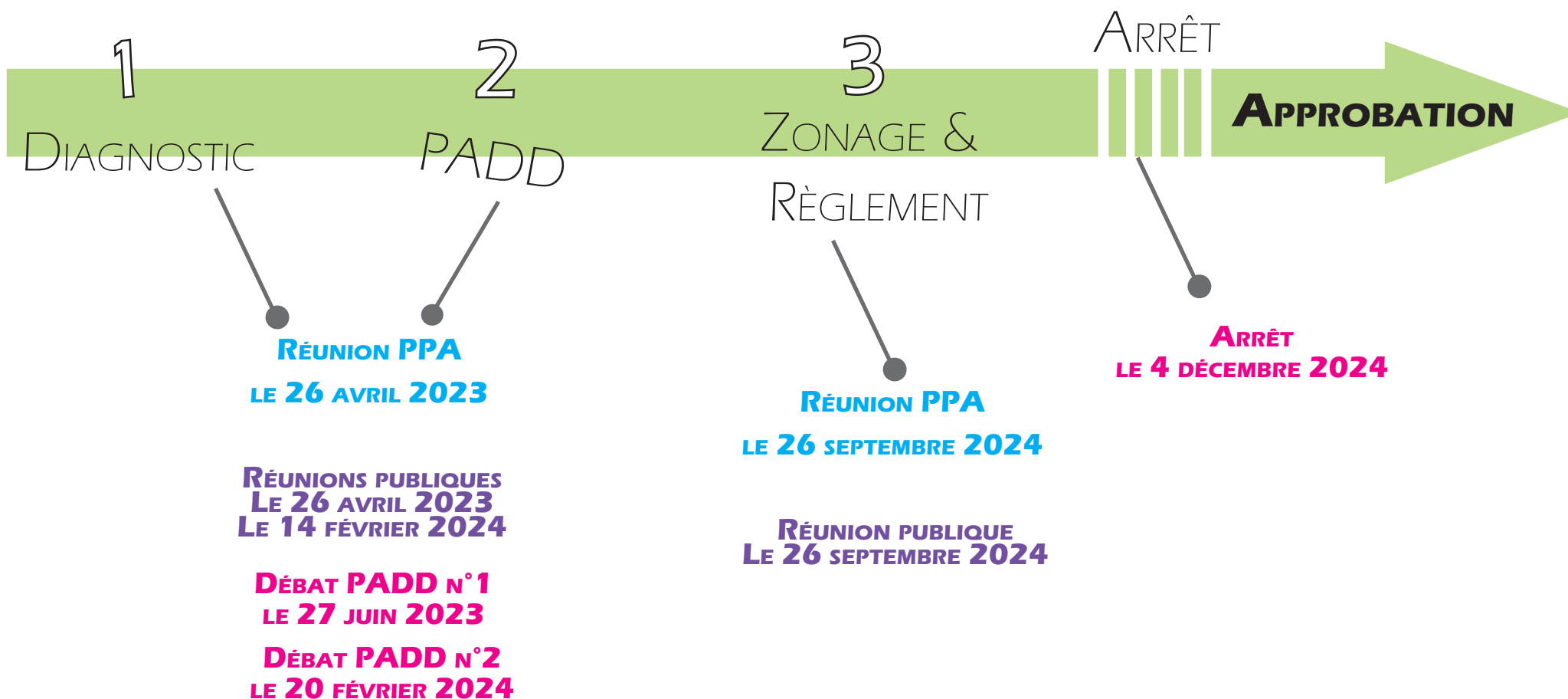
✓ **LOCALISATION:** Est du département des Alpes-Maritimes

✓ **INTERCOMMUNALITÉ:** Communauté d'Agglomération de la Riviera Française (CARF)



✓ **PROCÉDURE:** Révision du Plan Local d'Urbanisme

✓ **DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR :** Plan Local d'Urbanisme approuvé le 5 mars 2018

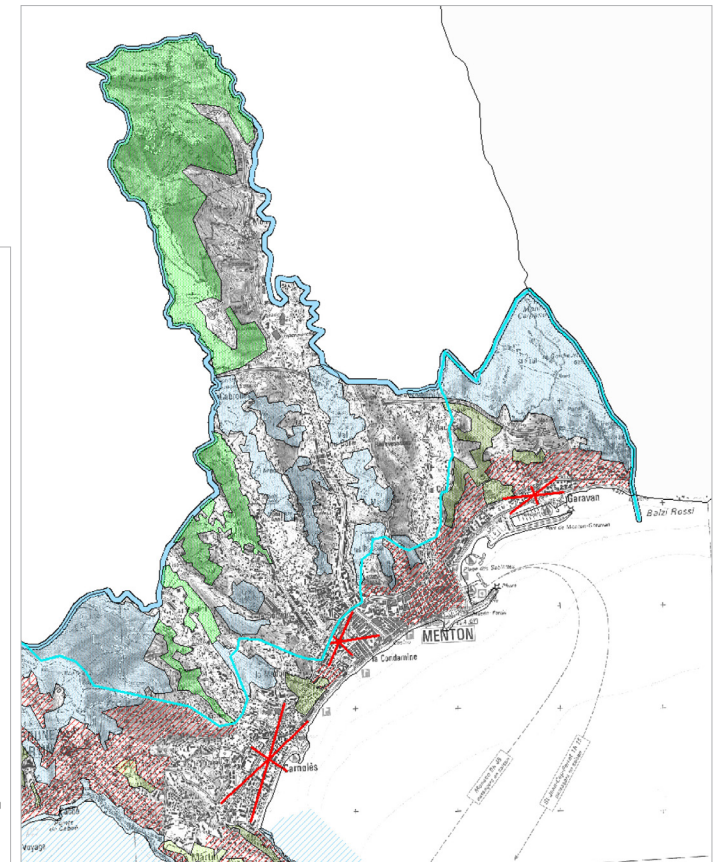
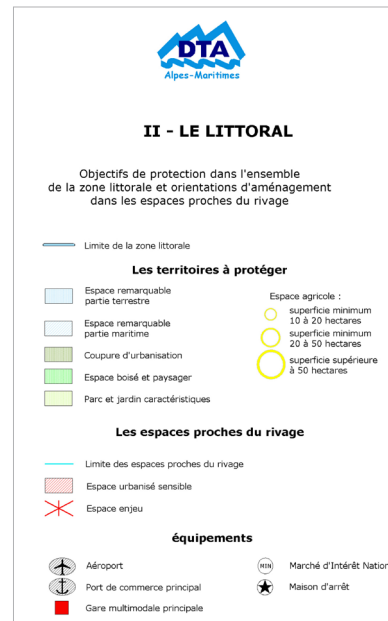


## LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE (SCoT)

- Le SCoT arrêté par délibération du Conseil Communautaire le 12 septembre 2019 a fait l'objet d'un avis défavorable des services de l'Etat le 30 décembre 2019. La CARF a délibéré en date du 15 décembre 2022 pour relancer une procédure d'élaboration du SCoT.

## LA DIRECTIVE TERRITORIALE D'AMÉNAGEMENT (DTA)

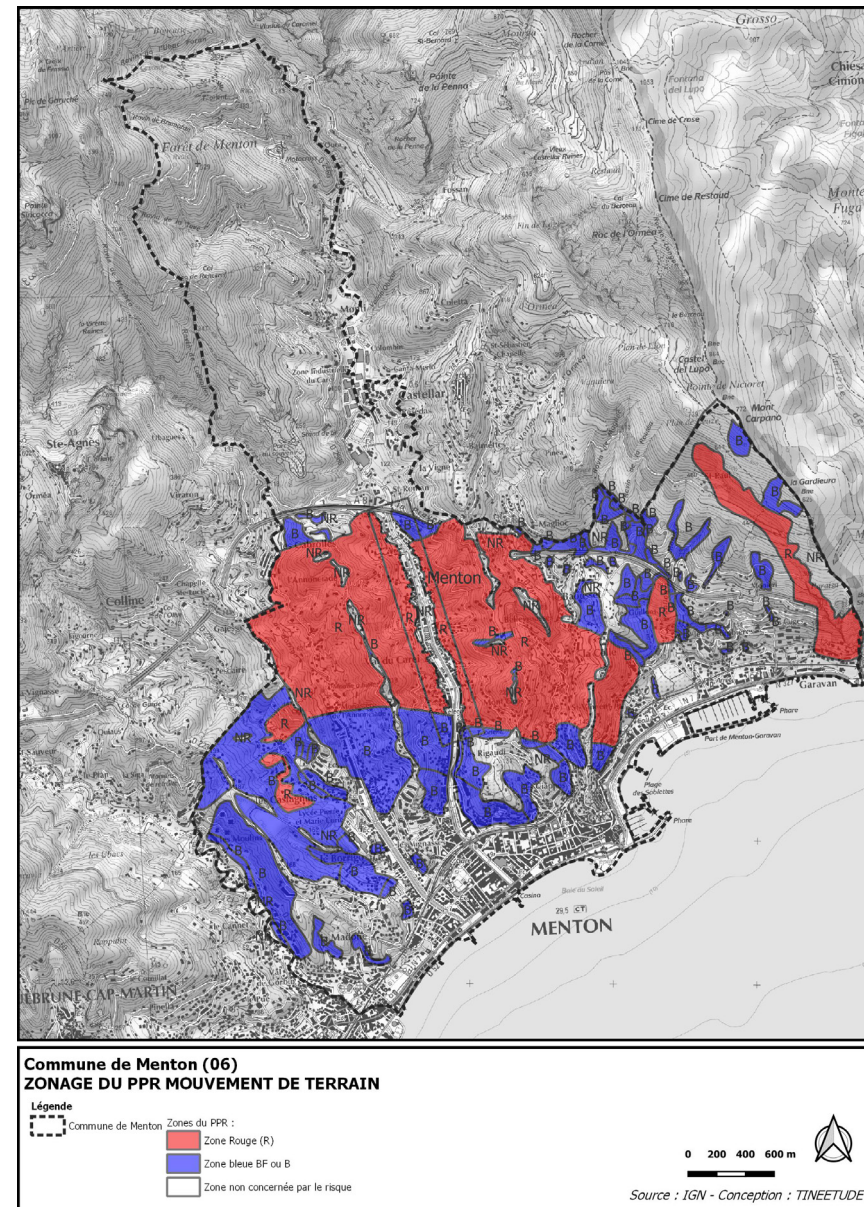
- La commune de Menton est identifiée comme appartenant à la « Bande Côtière » et plus précisément au « littoral ».
- Fixe les principes d'aménagement et de protection à respecter et notamment les modalités d'application de la Loi Littoral.
- Protection de la qualité des espaces remarquables du littoral, des ensembles boisés significatifs, des parcs et jardins caractéristiques et des coupures d'urbanisation.
- Principe d'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage.





## LES RISQUES

- La commune de Menton est soumise à de nombreux risques naturels. On y recense les risques d'inondations et coulée de boue, incendie, mouvement de terrain (éboulement, glissement, ravinement et reptation), l'aléa de gonflement et retrait d'argile et de séismes, submersion marine.
- Afin de faire face aux risques :
  - un Plan de Prévention des Risques naturels (PPR) mouvement de terrain et séisme a été approuvé 14/02/2001.
  - un PPR inondation a été prescrit le 02/04/2020 et est en cours d'élaboration.
  - Un porté à connaissance partiel du risque mouvements de terrain 15-09-2014 et un PAC 2016 sur la connaissance de l'aléa mouvement de terrain sur le haut du Careï .
  - Un porté à connaissance submersion marine novembre 2017.
- Aucun risque technologique n'est recensé sur la commune.



## PLH DE LA CARF 2019-2025

Pour la commune de Menton, le PLH de la CARF définit la production de logements pour la période 2019-2025.

A ce titre, la commune devra produire 1 180 logements neufs à raison de 197 logements par an.

Parmi ces logements, Menton devra réaliser 550 logements locatifs sociaux, à raison de 92 logements par an.

La répartition des logements sociaux entre les différents modes de financement sera la suivante :

- 30% de PLAI soit 165 logements
- 50% de PLUS soit 275 logements
- 20 % de PLS soit 110 logements

	Projets identifiés Logements sociaux		Programmation du PLH									
			PLH 2025									
			Logements locatifs sociaux						Logements intermédiaires			
			/an	6 ans	% parmi les logements	PLAi	PLUS	PLS	% parmi les logements	6 ans	/an	
Beausoleil	357	60	60	360	50%	30%	108	50%	180	20%	72	
Breil-sur-Roya	0	0	2	12	17%	0%	0	100%	12	0%	0	
Castellar	0	0	0	0	0%	0%	0	100%	0	0%	0	
Castillon	0	0	0	0	0%	0%	0	100%	0	0%	0	
Fontan	0	0	0	0	0%	0%	0	100%	0	0%	0	
Gorbio	0	0	0	0	0%	0%	0	100%	0	0%	0	
Menton	550	92	92	550	47%	30%	165	50%	275	20%	110	3%
Moulinet	0	0	0	0	0%	0%	0	100%	0	0%	0	
Roquebrune-Cap-Martin	772	129	129	772	51%	30%	232	50%	386	20%	154	3%
Sainte-Agnès	30	5	5	30	42%	30%	9	50%	15	20%	6	
Saorge	4	1	1	4	67%	0%	0	100%	4	0%	0	
Sospel	71	12	11	66	38%	30%	20	50%	33	20%	13	
La Turbie	10	2	2	10	8%	0%	0	100%	10	0%	0	

## SITE CLASSÉ ET INSCRIT, MONUMENT HISTORIQUE...

L'ensemble de la commune de Menton est inclus dans le Site Inscrit « Littoral de Nice à Menton » créé par arrêté ministériel du 20 mars 1973.

En outre, d'autres sites bénéficient également d'un classement en tant que Sites Inscrits ou Classés sur le territoire communal :

### Sites Inscrits sur la commune de Menton

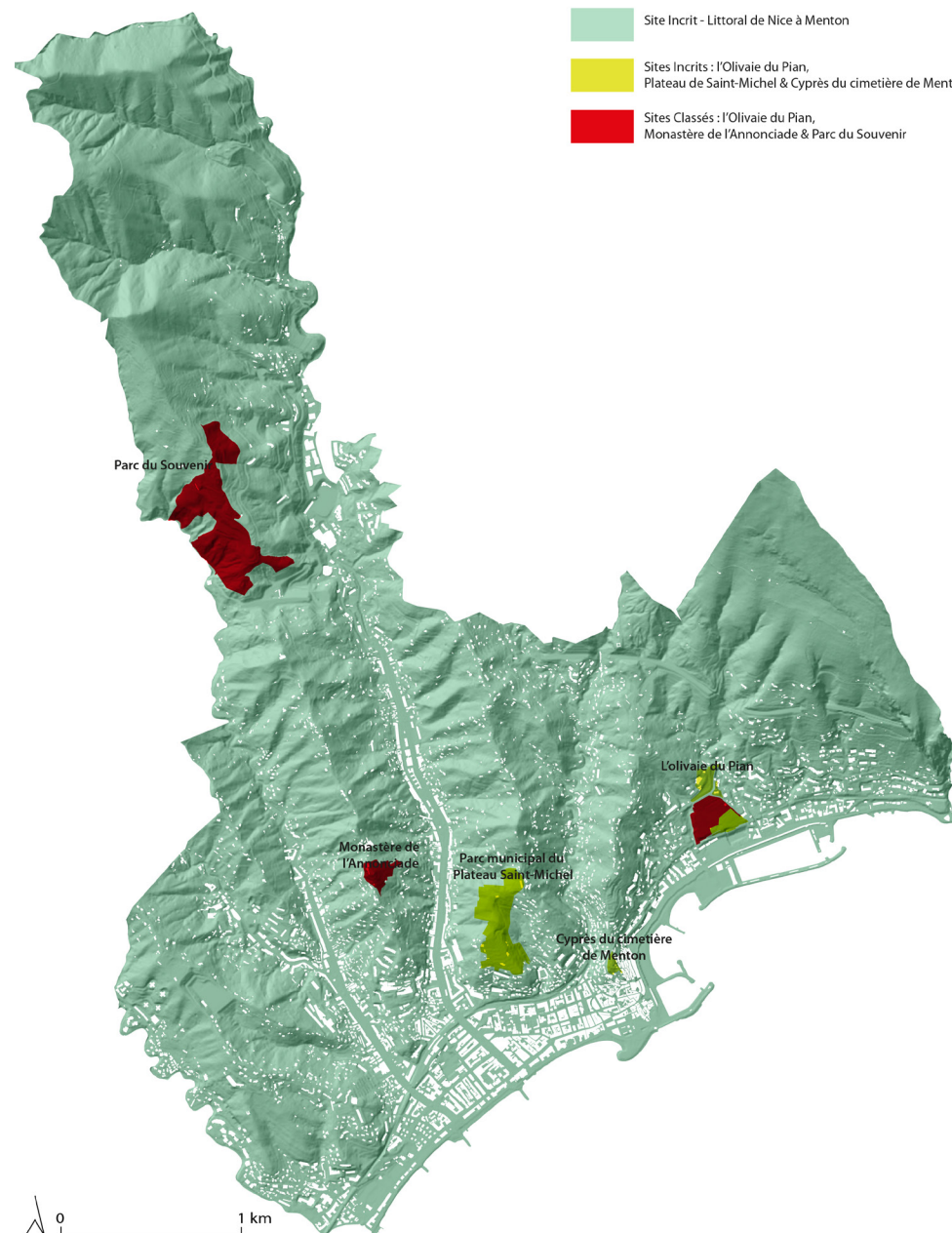
L'olivaie du Pian et ses abords	Arrêté du 29 juin 1951
Le Parc municipal de Saint-Michel et ses abords Le bois d'oliviers situé aux abords du parc du plateau Saint-Michel	Arrêté du 29 juin 1951
Les cyprès du cimetière de Menton	Arrêté du 29 juin 1951
Littoral de Nice à Menton	Arrêté du 20 mars 1973

### Sites Classés sur la commune de Menton

L'olivaie du Pian et ses abords	Arrêté du 13 juillet 1960
Le Monastère de l'Annonciade	Arrêté du 10 mai 1963
Le Parc du Souvenir (Cimetière de Pigna)	Arrêté du 20 avril 1976

La commune compte également de nombreux monuments historiques, un site patrimonial remarquable,

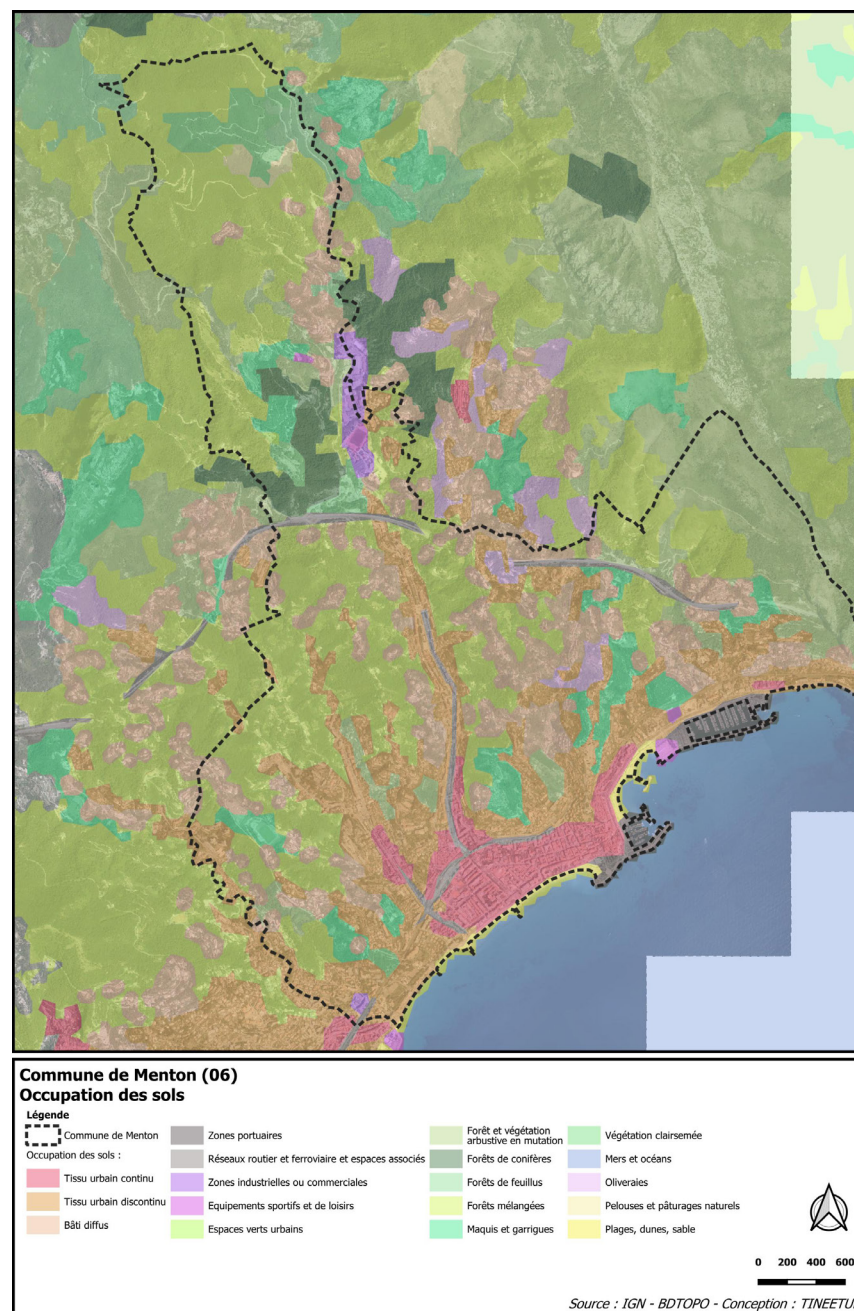
En plus des servitudes instaurées par les Monuments Historiques, les sites et monuments naturels, la commune de Menton a choisi d'identifier dans son Plan Local d'Urbanisme, des éléments bâtis et naturels, ainsi que des jardins et arbres remarquables afin d'assurer leur protection et mise en valeur.





## LES FORMATIONS VÉGÉTALES

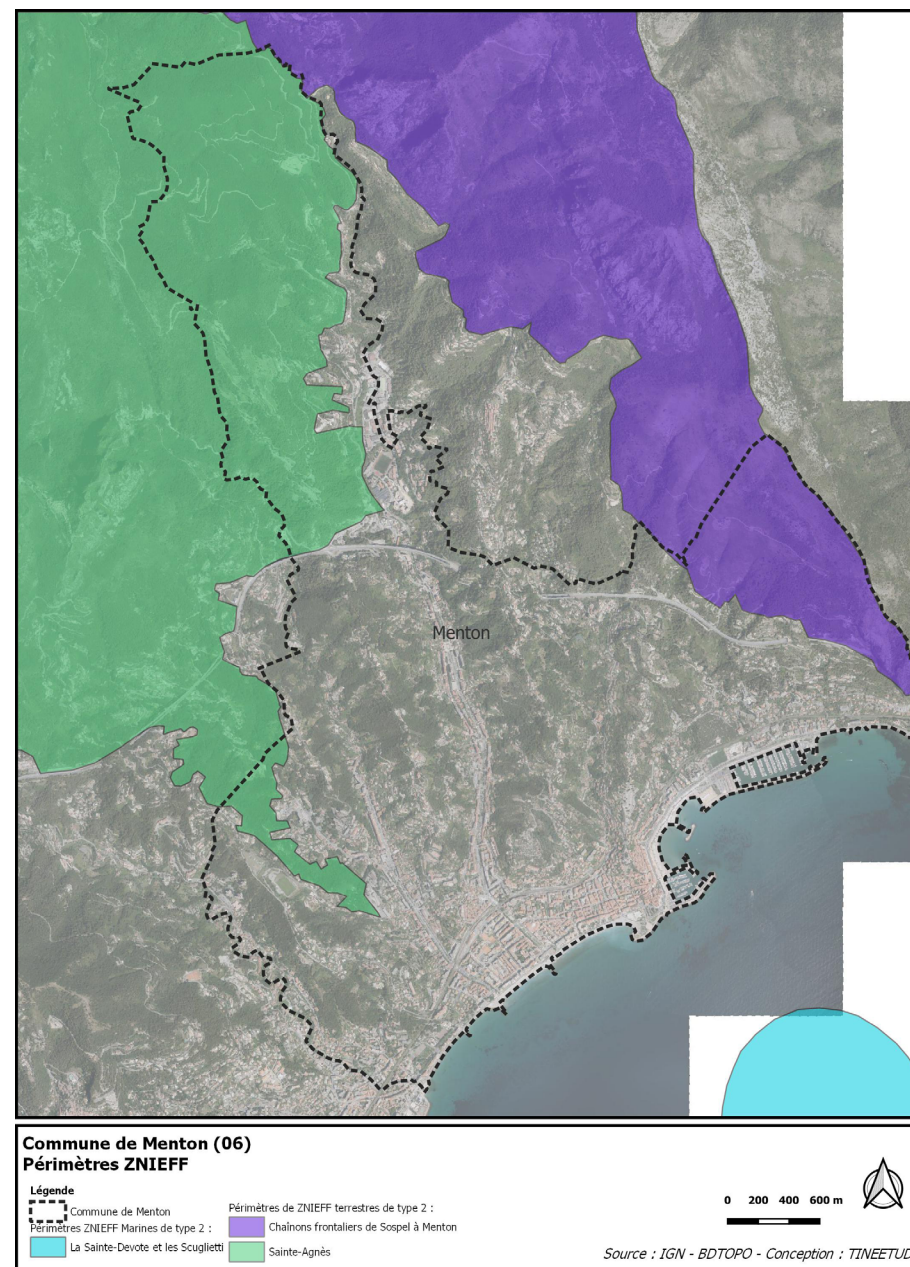
- Le territoire de Menton est caractérisé par une forte biodiversité du fait des conditions de sols et d'altitude contrastées, du climat littoral très marqué et de l'influence méditerranéenne notamment en été et des sols géologiques avec une topographie accidentée et hétérogène au Nord de la commune. En effet, le contraste entre les bassins versants des cours d'eau, le Careï et la façade méditerranéenne littorale, et les coteaux abrupts.
- Ce territoire est marqué également par une mosaïque de milieux ouverts, semi-ouverts et minéraux, montrant que le territoire renferme essentiellement des secteurs naturels composés de falaises, de pelouses et de milieux forestiers denses, mais également des maquis et quelques zones agricoles ouvertes en restanques. La façade littorale quand à elle offre des milieux très urbains avec quelques niches naturelles.
- La carte ci-contre est issue de Corine Land Cover 2016. Elle localise les principales formations végétales forestières et naturelles, ainsi que l'occupation des sols de la commune.





## ZNIEFF/ NATURA 2000 / RÉSERVOIR BIOLOGIQUE

- La commune de Menton se situe au sein de :
  - 1 ZNIEFF marine de type II : La ZNIEFF de type I n° 93M000021 « La Sainte-Devote et les Scuglietti »
  - 2 ZNIEFF terrestres de type II : La ZNIEFF de type II n° 930012624 « Chaînon frontaliers de Sospel à Menton » et la ZNIEFF de type II n° 930020138 « Sainte-Agnès »
- La commune de Menton se situe en partie dans 2 sites Natura 2000 :
  - la ZSC FR9301567 « Vallée du Carei - collines de Castillon »
  - la ZSC FR9301995 « Cap Martin »
  - et à proximité (700 m) du périmètre ZSC FR901568 « Corniche de la Riviera »
- La commune de Menton présente une grande zone humide correspondant au cours d'eau du Careï et sa ripisylve. Les secteurs de Monti et Saint-Roman sont ceux les plus concernés par les zones humides.
- Le projet de Plan national d'action en faveur de la Nivéole de Nice et des Corniches de la Riviera a pour objectif la conservation opérationnelle d'une espèce emblématique, la Nivéole de Nice *Acis nicaeensis* et par extension, des écosystèmes auxquels elle appartient, ceux des Corniches de la Riviera. 2 stations sont recensées à Menton.



Le recensement agricole de 2020 indique la présence de 15 exploitations agricoles sur le territoire communal. Soit 10 exploitations de moins qu'en 2010 et 31 structures de moins qu'en 1988.

Les exploitations mentonnaises sont uniquement des structures individuelles dont la Superficie Agricole Utilisée (SAU) totale est de 194 ha et la SAU moyenne est de 11,9 ha.

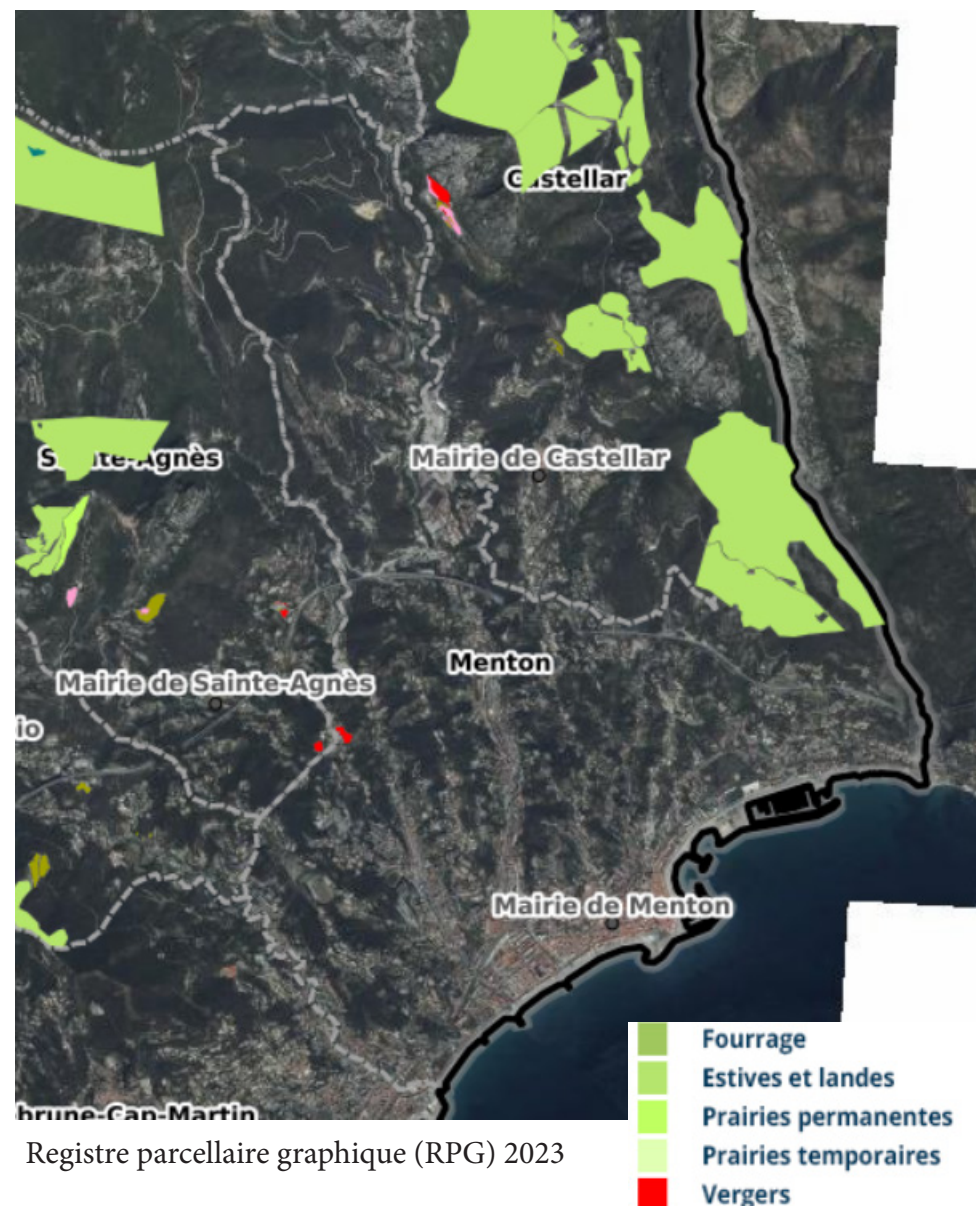
Sur les 79 opérateurs-producteurs habilités et intégrés dans la démarche de production du citron de Menton, 58 sont sur Menton, soit 73 % (cf. carte en page suivante).

Sur la commune, l'activité agricole s'articule essentiellement autour des fruits et d'autres cultures permanentes.

La CARF a candidaté à un projet de valorisation du foncier agricole que l'union européenne a lancé pour la production d'olives et de châtaignes, des travaux sur l'oliveraie du parc du Pian ont été réalisés.

Un autre programme est envisagé, la restauration des murs en pierres sèches sur les terrains Boulard.

Le registre parcellaire graphique identifie très peu d'espaces agricoles sur le territoire mentonnais.





## RA 2020-2010 Nombre d'exploitations, SAU, ETP, et PBS, par taille économique et par orientation

Filtres : OTEX Coef2017 1= Toutes exploitations Info: 13:19 / 26 x 10 / 0.05s

Classe de taille économique 1		Classe de taille économique 2		Nombre d'exploitations			Superficie agricole utilisée (SAU)(hectare)						ETP (Équivalent Temps Plein)						Production brute standard (PBS) (millier d'euros)								
				2010			2020			2010			2020			2010			2020			2010			2020		
				FR - France entière			FR - France entière			FR - France entière			FR - France entière			FR - France entière			FR - France entière			FR - France entière			FR - France entière		
				06 - Alpes-Maritimes			06 - Alpes-Maritimes			06 - Alpes-Maritimes			06 - Alpes-Maritimes			06 - Alpes-Maritimes			06 - Alpes-Maritimes			06 - Alpes-Maritimes			06 - Alpes-Maritimes		
				06083 - Menton			06083 - Menton			06083 - Menton			06083 - Menton			06083 - Menton			06083 - Menton			06083 - Menton			06083 - Menton		
Ensemble des exploitations				514 694	1 894	25	416 436	1 192	15	27 087 794	41 993	25	26 880 583	41 141	194	773 589	2 405	24	700 762	1 738	26	66 946 823	95 062	402	65 224 556	66 974	3 080
1.Micro exploitations:PBS inférieure à 25 000 euros				172 519	1 298	21	125 843	663	7	1 384 155	7 190	16	1 356 726	10 555	2	92 298	1 076	16	84 812	633	4	1 503 657	10 514	174	1 116 734	7 038	45
2.Petites exploitations:PBS comprise entre 25 000 et inférieure 100 000 euros				137 904	460	4	110 300	417	7	5 740 791	23 227	S	4 982 035	23 873	20	169 767	859	8	131 942	709	S	8 044 037	22 840	S	6 340 289	20 592	360
3.Moyennes exploitations:PBS comprise entre 100 000 et inférieure à 250 000 euros				128 905	102	S	102 252	79	S	11 211 096	S	S	9 988 536	5 874	S	230 974	277	S	181 550	268	S	20 775 139	14 653	S	16 722 285	11 766	S
4.Grandes exploitations:PBS supérieure ou égale à 250 000 euros				75 366	34	S	78 041	33	S	8 751 751	S	S	10 553 266	839	S	280 549	193	S	302 458	128	S	36 623 990	47 054	S	41 045 249	27 578	S

Source : Agreste - Recensements agricoles (RA)



Parcelles comprenant un verger agréé IGP de Menton

### ENJEUX :

- 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.

## *Le Citron de Menton (IGP)*

Cultivé depuis le XVIème siècle, le citron de Menton est l'élément qui symbolise la ville autant à l'échelle locale qu'à l'internationale. En effet, jusqu'au XVème siècle, l'activité agricole était tournée essentiellement vers les céréales, les vignes et les figuiers. La culture de l'agrumes prend vraiment un essor aux XVIIème et XVIIIème siècles avec la mise en place des premiers textes législatifs réglementant sa culture et sa commercialisation.

Depuis 1992, la ville de Menton s'est engagée dans la relance de l'agrumiculture. En encourageant la plantation d'agrumes via des aides et en préservant les terres agricoles, l'agriculture du citron a pris un nouvel essor.

Le Citron de Menton a obtenu le label Indication Géographique Protégée (IGP) en octobre 2015 par décision de la Commission Européenne qui permet ainsi de garantir et de protéger la mention «Citron de Menton» sur l'ensemble du territoire européen.

Quelques chiffres sur le Citron de Menton :

- 50 tonnes de citrons IGP ont été commercialisées en 2021 ;
- la filière du citron compte 56 producteurs ;
- entre 2020 et 2021, 3 700 nouveaux citronniers ont été replantés ;
- la surface consacrée au citron de Menton IGP avoisine les 100 hectares.

Le Citron de Menton est une jeune filière de 10 ans en structuration.

Aujourd'hui la culture se fait à partir d'arbres existants vieillissant mais 5500 à 6000 nouveaux plants ont été replantés depuis 2016 sur les exploitations ou terrains privés.

Les nouvelles plantations permettent d'espérer une hausse significative de la production (un verger devient optimal environ 7 ans après la plantation).

Menton a le monopole de la production annuelle : 51 tonnes sur les 67 tonnes annuelles apportées en station (soit 76%).

Environ 10% des fruits apportées en station sont « déclassés » (non conformes IGP du Citron de Menton).

Après récolte, les citrons sont obligatoirement amenés en station de conditionnement. Il y en a 3 sur Menton : celle de la coopérative de la Riviera Française, celle proche du Moulin Lottier et une privée.



## *La coopérative de la Riviera française*

La création de la Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC), Les Hespérides, est née d'une nécessité de structurer, redynamiser, et professionnaliser les filières agricoles du territoire de la CARF.

L'un des pilier de cette relance est le citron de Menton.

Tandis que la filière agrumicole se développe, de nouveaux besoins de professionnalisation et d'organisation apparaissent sur le plan commercial : le conditionnement des citrons et la mise en place des circuits de distribution comptent parmi les thèmes prioritaires qu'il faut pérenniser pour que les producteurs puissent bénéficier du meilleur de l'IGP. D'où la création d'une Société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) qui garantirait d'une part, le développement de la filière IGP et d'autre part, la valorisation et la commercialisation de productions locales, telles qu'agrumes et avocats.

En effet, depuis la création de l'Association pour la Promotion du Citron de Menton (APCM) en 2004 et l'obtention du label IGP en 2015, le développement de la filière du citron de Menton IGP est en plein essor : plantations d'arbres, producteurs labélisés, gestion de terres agrumicoles etc.

Située dans la zone industrielle du Haut-Careï, la SCIC est structurée en cinq pôles d'activités : station de conditionnement (labélisée par Certipaq en 2023), activité commerciale, pépinière, laboratoire de

transformation et point de vente directe pour les professionnels.

## *Des besoins identifiés*

Sur la commune de Menton, l'Association pour la Promotion du Citron de Menton (ACPM) a fait connaître son besoin de disposer d'une station de conditionnement centrale notamment au sein de la ZAE du Haut-Careï, plus accessible et de plus grande capacité (calibré selon les estimations de la production à venir).

De plus, le développement de la structure pour élargir le conditionnement à d'autres productions à moyen terme est envisagé.

Concernant les besoins spécifiques, pour chaque producteur se pose la question de la piste d'accès au verger, de l'aménagement en terrasse et de la présence d'un petit cabanon de stockage du matériel (ce sont des conditions exprimées dans le cahier des charges pour être habilité Citron de Menton).

Un besoin de nouvelles parcelles « expérimentales » se fait ressentir afin de développer la recherche via des vergers d'expérimentation.

La difficulté de développement de la filière est surtout le coût des terrains (même à vocation agricole).

Enfin, une idée de développer un « musée du Citron » sur Menton et d'avoir un commerce « vitrine » de la coopérative a émergé, dont l'implantation à privilégier serait dans le centre-ville de Menton.

La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné. Ainsi, dès lors qu'un espace considéré initialement comme espace naturel, espace agricole ou espace forestier, est transformé en espace urbain, au titre des définitions ci-avant, il y a consommation. Les espaces de transition entre les espaces urbanisés et les ENAF «franges urbaines ou rurales» sont considérés comme des ENAF.

### *La consommation d'Espace Naturel, Agricole ou Forestier, c'est quoi ?*

Chaque sol peut se définir selon son usage. Parmi ceux-ci, on peut distinguer quatre grands types d'usages, à savoir les sols urbanisés d'une part et naturels, agricoles et forestiers (NAF) d'autre part.

Sont considérés comme espaces urbains les espaces occupés par les bâtiments ou les espaces liés aux fonctions urbaines. Il s'agit notamment des espaces accueillant de l'habitat, des infrastructures, des activités, des équipements (publics, privés), etc.

Les infrastructures routières, ferroviaires et plus généralement les équipements publics ont pour effet lorsqu'ils ont été implantés sur un ENAF, de le transformer en espace urbanisé et de le soustraire à son usage naturel, agricole ou forestier.

En revanche, si la localisation de l'infrastructure correspondait à des espaces déjà urbanisés ou que celle-ci était antérieure à 2011, il n'y a pas eu de consommation d'ENAF.

Les espaces urbains sont indépendants des zonages réglementaires des PLU et cartes communales et ne correspondent pas à la

délimitation de l'enveloppe urbaine qui peut comprendre des espaces urbanisés et des ENAF.

Lorsque la morphologie des espaces bâtis ou aménagés est détendue ou hétérogène la définition d'un espace urbain peut être appréciée par un faisceau d'indices jurisprudentiels comprenant un ou plusieurs critères : quantité et densité de l'urbanisation, continuité, structuration de l'espace par des voies de circulation, des réseaux d'accès ou de raccordement aux services publics et présence d'équipements ou de lieux collectifs publics et privés.

Sont considérés comme espaces naturels les espaces où l'intervention ou les activités humaines sont faibles ou peu impactantes. Cela regroupe les plans d'eau, les cours d'eau, les espaces à végétation herbacée ou arbustive, les golfs... constitutifs d'une éventuelle trame verte et bleue.

Sont considérés comme espaces agricoles les espaces où s'exerce une activité agricole. Cela désigne également l'ensemble des espaces productifs, comme les serres par exemple. Les jardins familiaux ou jardins potagers ne rentrent pas dans cette catégorie.

Sont considérés comme espaces forestiers les espaces boisés correspondant aux forêts, bois, bosquets significatifs... Sont exclus de cette catégorie les terrains boisés dont l'utilisation prédominante est agricole (agroforesterie) et les alignements d'arbres.

L'analyse de la consommation d'ENAF ne fait toutefois pas l'objet d'une méthodologie nationale précise (seulement guide ZAN) ; il appartient aux bureaux d'études et collectivités de définir une méthodologie d'analyse des différents types d'espaces en vue d'estimer les surfaces consommées. A défaut, l'État met à disposition des données issues de sources fiscales, et notamment la taxe foncière, enrichies et retraitées par le CEREMA.

L'occupation initiale de certains terrains pouvant être sujet à interprétation, l'agence ES-PACE a élaboré une grille de critères afin de fixer un cadre précis d'analyse et d'affiner les résultats des données "CEREMA" résultant des fichiers fonciers.

La méthodologie a été travaillée en lien avec les services de l'Etat suite à des demandes d'ajustements et de précisions.

La présente analyse sur le territoire de Menton a fait l'objet d'un partage des données SIG et de remarques avec les services de l'Etat.

Cette grille nécessite de répondre à plusieurs questions, pour déterminer l'état initial de la parcelle d'une part et s'il y a consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'autre part.

L'analyse de la consommation d'ENAF est réalisée de la manière suivante :

- identification de tous les fonciers consommés sur la période ;
- application de la grille de critères afin de déterminer les ENAF et les non ENAF, appelés également "espaces de densification".

La parcelle est-elle occupée dans son état initial ?

L'état initial de la parcelle est pris en considération d'après son occupation, à une date donnée, selon la période observée : superficie de l'ensemble des constructions et aménagements, proportions des sols stabilisés ou compactés ou encore des sols imperméabilisés existants sur la parcelle, etc... Selon l'emprise que cela représente, la parcelle est considérée comme urbanisée ou non.

Quelle superficie fait la parcelle ?

L'état initial de la parcelle est conditionné également par sa superficie. Plusieurs seuils sont déterminés, selon les spécificités locales, notamment la superficie moyenne des parcelles sur le territoire concerné. Il est ainsi

fixé un seuil bas et un seuil haut. Selon le seuil retenu, les proportions d'occupation du sol évoquées ci-avant sont plus ou moins importantes. Cela permet de considérer si il s'agit d'un ENAF ou d'un non ENAF.

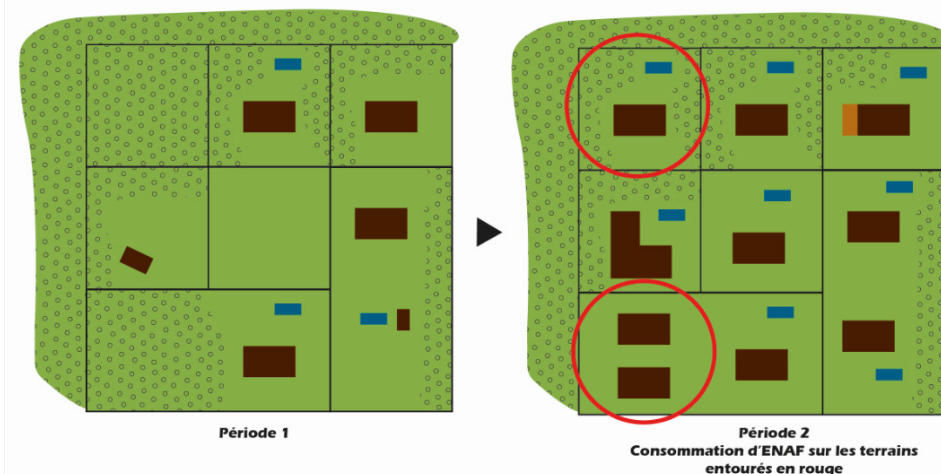
Quel environnement autour de la parcelle : la parcelle est-elle enclavée dans un espace urbanisé constitué ou est-elle attenante à un espace pouvant être constitutif d'une éventuelle trame verte et bleue ?

Cette question n'est retenue que pour les parcelles dont la superficie est inférieure au seuil haut. Ainsi, dans le cas d'une parcelle naturelle, agricole ou forestière, d'une superficie inférieure au seuil haut, que l'on ne puisse raccrocher à aucun élément participant à la trame verte et bleue, et sur laquelle une nouvelle construction est réalisée, cela s'apparenterait d'avantage à de la densification qu'à de la consommation d'ENAF.

Les espaces de transition entre les espaces urbanisés et les ENAF "franges urbaines ou rurales" sont considérés comme des ENAF.

Dans le cas d'une parcelle agricole enclavée dans un espace urbanisé ou au sein d'un espace urbanisé celle s'apparente à de la consommation d'ENAF.

Au sein des espaces urbanisés, des espaces résiduels, de taille limitée, entre deux bâtis existants, sont qualifiés de dents creuses. Il pourra s'agir d'une ou plusieurs parcelles à usage de jardin d'agrément par exemple. La réalisation d'une nouvelle construction ne sera pas alors constitutive de consommation d'un ENAF.



les autres étant considérés comme de la densification du tissu urbain existant ou comme du renouvellement urbain, compte tenu de leur localisation et de l'occupation initiale

### GRILLE DE CRITERES

ETAT INITIAL DE LA PARCELLE			ETAT ACTUEL DE LA PARCELLE APRES OUVERTURE D'UN CHANTIER POUR CONSTRUCTION NOUVELLE	
Critère 1	Critère 2	Classification	Critère	Classification
Parcelle < 300 m²	Somme des constructions et aménagements¹ > à 50 % de la parcelle	Urbanisé		RU
	Sols stabilisés et compactés > à 50 % de la parcelle	Urbanisé		RU
	Sols imperméabilisés avec un revêtement > à 30 % de la parcelle	Urbanisé		RU
	Autres cas	NAF	Parcelle attenante à un espace constitutif d'une TVB	Consommation d'ENAF
			Parcelle enclavée dans un tissu urbain constitué	Densification
Parcelle comprise entre 300 et 2 499 m²	Somme des constructions et aménagements² > 50 m²	Urbanisé		RU
	Sols stabilisés et compactés > à 50 % de la parcelle	Urbanisé		RU
	Sols imperméabilisés avec un revêtement > à 30 % de la parcelle (type parking, voirie ...)	Urbanisé		RU

¹ Sont considérés comme aménagement les surfaces anthropisées telles que les piscines, les plages de piscine, les terrasses, les annexes, les terrains de tennis...

\* qui peut évoluer en fonction des spécificités locales



	Autre cas	NAF	Parcelle attenante à un espace constitutif d'une TVB	Consommation d'ENAF
			Parcelle enclavée dans un tissu urbain constitué	Densification
Parcelle $\geq 2\,500\text{ m}^2$	Somme des constructions et aménagements <sup>2</sup> $< 50\text{ m}^2$	NAF		Consommation d'ENAF
	Sols stabilisés et compactés $< 10\%$ de la parcelle			
	Sols imperméabilisés avec un revêtement $< 5\%$			
	Surfaces naturelles, enherbées, boisées sur la totalité de la parcelle			
	Autres cas	Cas particulier <sup>2</sup>		Cas particulier <sup>2</sup>
Construction et aménagements directement liés à la vocation agricole ou sylvicole		NAF		Consommation d'ENAF

<sup>2</sup> Dans le cas de grande parcelle, un redécoupage peut être opéré, selon le type d'occupation observée. Ces cas particuliers sont analysés au cas par cas, selon les spécificités locales. Il peut par exemple être considéré qu'une parcelle de  $3\,000\text{ m}^2$  est urbanisée sur  $1\,000\text{ m}^2$  et NAF sur  $2\,000\text{ m}^2$ .

Pour évaluer l'évolution de l'occupation des parcelles, les données suivantes sont analysées :

- Permis de construire accordés sur la période de référence ; seules les constructions nouvelles déjà commencées sont considérées.
- Comparaison des photos aériennes de différents millésimes.
- Comparaison de plusieurs millésimes du cadastre ; le dernier en date janvier 2024 (avant débat du PADD).
- Les BD OCSOL de 2014 et de 2020 pour confirmer l'utilisation initiale d'un terrain.

Ainsi pour la période 2011-2021 (août à août), la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers s'élèvent **à 9,82 hectares.**

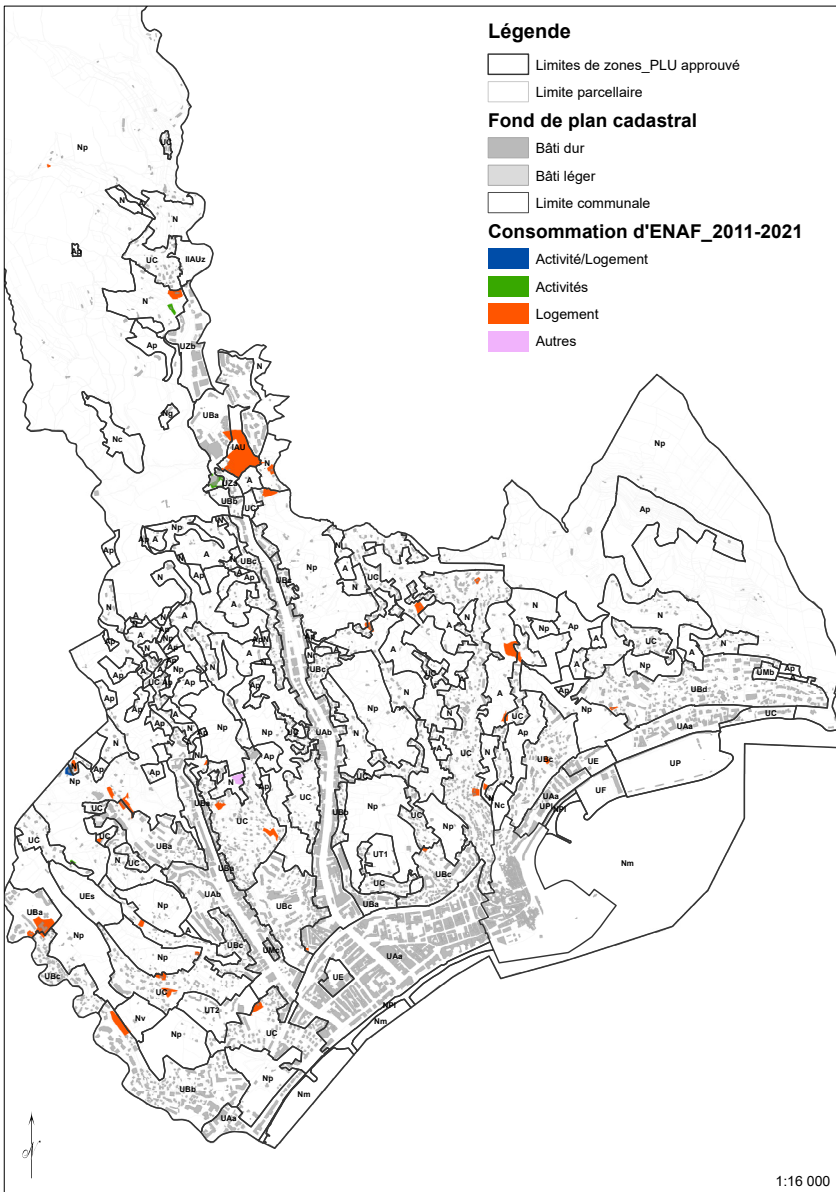
Cette consommation d'espace s'est principalement réalisée dans les zones UB et UC sous forme d'habitat collectif. La zone AU du Careï, pour la réalisation de l'éco quartier a également généré une consommation d'espace non négligeable.

La surface consommée pour du logement est de l'ordre d'environ 8,9 ha et de 0,7 ha pour de l'activité. Concernant les équipements, seule une crèche a été créée dans le cadre du projet de collectif Aroma (zone AU du Careï).

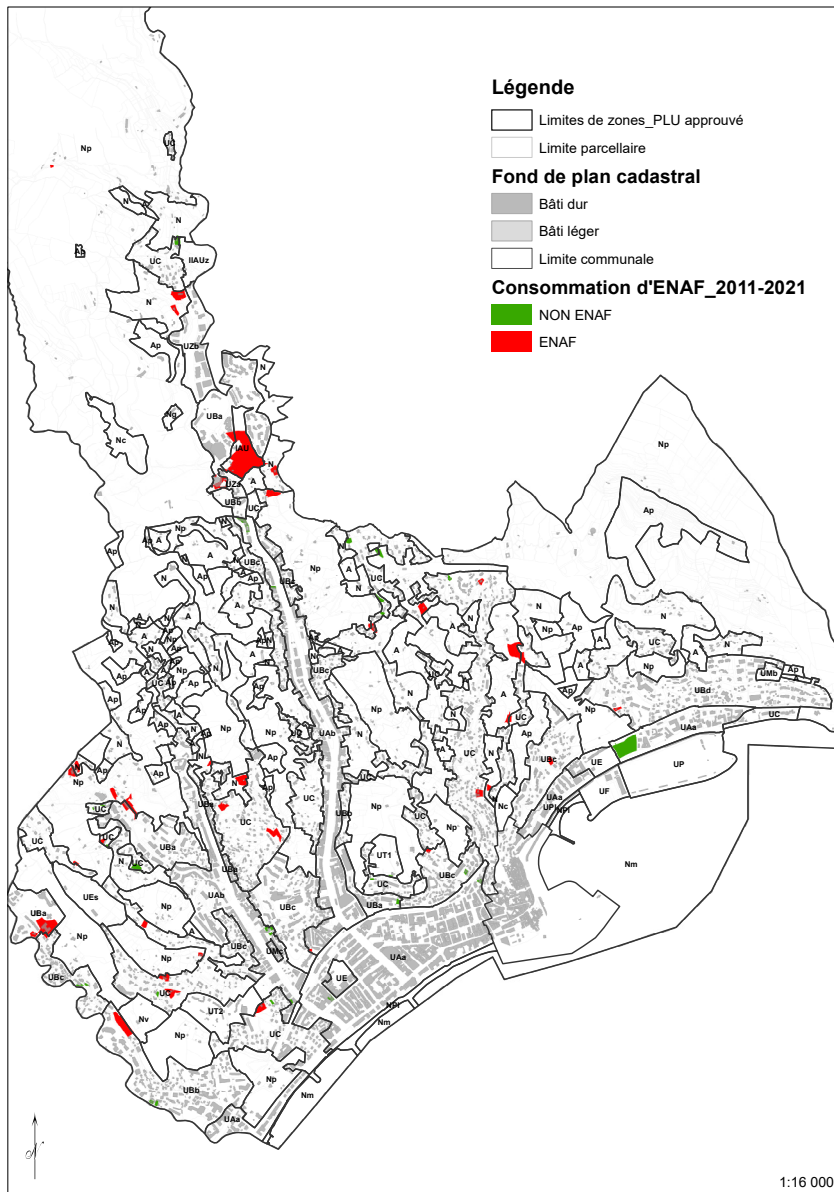
**Dans le cadre de la révision du PLU, la consommation d'ENAF à l'horizon 2031 doit être de l'ordre d'environ 4,9 ha.**

**Le SRADDET en cours de modification prévoit une réduction de -54,5 % contre 50 % de la loi Climat & Résilience soit une consommation d'ENAF en 2031 à 4,5 ha.**

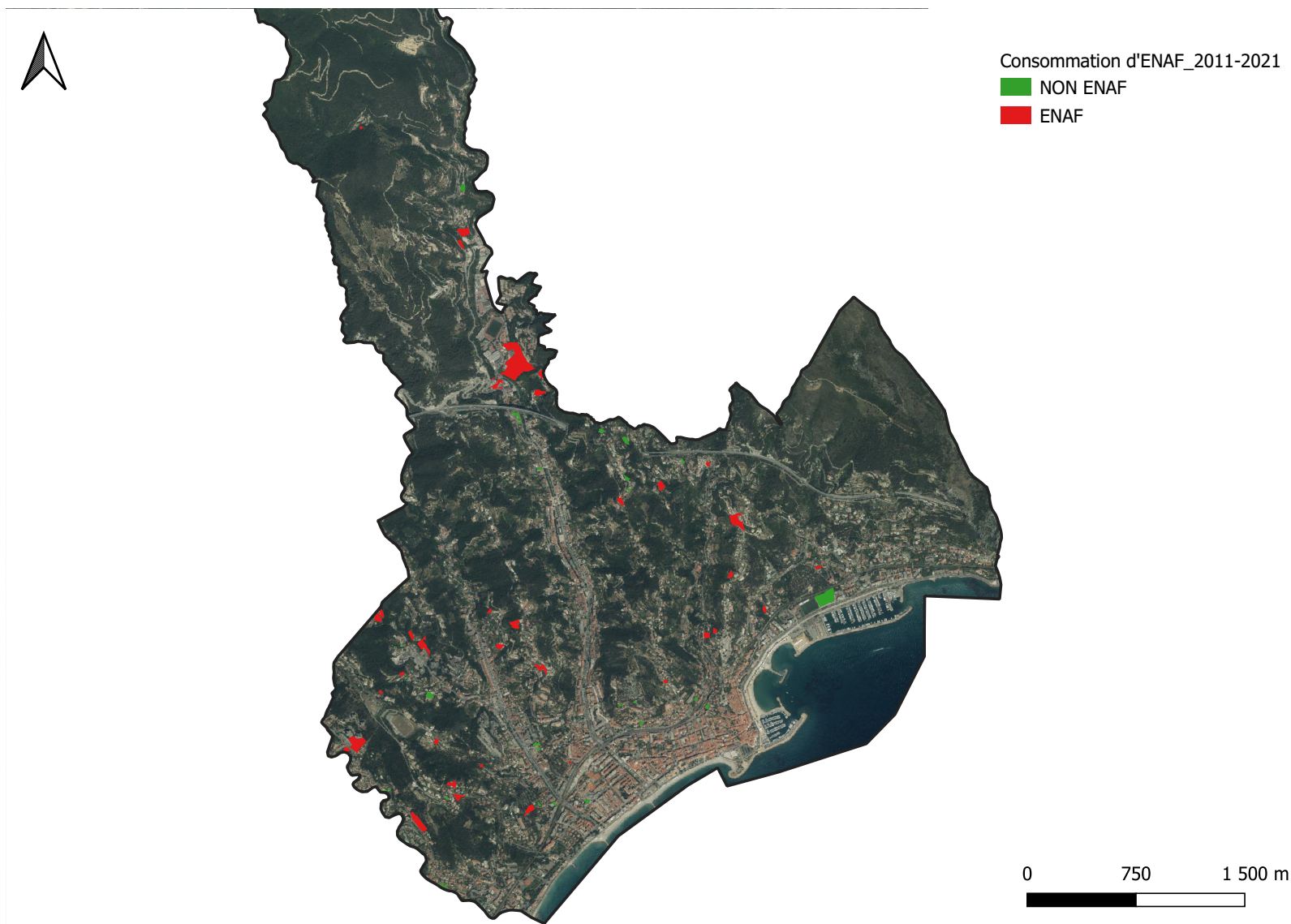
## CONSOMMATION D'ENAF PÉRIODE 2011-2021



## La consommation d'ENAF 2011-2021



### La consommation d'ENAF 2011-2021 (distinction ENAF-non ENAF)



La consommation d'ENAF 2011-2021 (distinction ENAF/non ENAF)



## 5 ORIENTATIONS :

- Orientation 1 : Confirmer l'identité paysagère et environnementale de Menton
- Orientation 2 : Maîtriser le développement urbain et préserver les équilibres du territoire
- Orientation 3 : Développer l'économie locale pour une vie communale dynamique et attractive
- Orientation 4 : Garantir une mobilité durable et raisonnée
- Orientation 5 : Fixer les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

## Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain

### 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, équipements et activités économiques.
  - Définir l'enveloppe urbaine adaptée aux espaces pouvant assurer un développement urbain mesuré de la commune.
  - Préserver les espaces naturels et agricoles assurant le maintien du paysage identitaire et de la biodiversité sur le territoire communal.
  - Limiter l'étalement urbain sur les coteaux boisés et les quartiers excentrés.

### TROUVER UN ÉQUILIBRE ENTRE RENOUVELLEMENT URBAIN ET CONSOMMATION FONCIÈRE

- Permettre des opérations de rénovation et de réhabilitation urbaine au sein du tissu urbain existant.
- Utiliser le potentiel constructible des espaces vierges au sein des secteurs urbanisés.  
Le projet de développement de Menton conduit à modérer l'utilisation de l'espace dans le sens où il porte l'effort de construction neuve sur les espaces déjà urbanisés, en reconstruction de la ville sur la ville, en réduisant au strict minimum l'impact sur la surface totale des espaces naturels, agricoles et forestiers.

**Ainsi, à l'horizon 2035, la consommation de l'espace sur le territoire de Menton s'élève à environ 4,5 hectares pour répondre aux besoins en logements et équipements :**

- 4,4 ha dans les dents creuses des zones urbaines ;
- 0,15 ha en ouverture à l'urbanisation.

## SITUATION DÉMOGRAPHIQUE ACTUELLE

- **30 412 habitants** - Population 2021 (INSEE)
- **29 347 logements** - 2019 (INSEE) dont :
  - . 14 893 résidences principales (50,7 % du parc total de logement)
  - . 12 330 résidences secondaires (42 % du parc total)
  - . 2 124 logements vacants (7,2 % du parc total)

Nota : la commune a menée une étude pour déterminer le nombre de logements vacants. Au total, le territoire comporte 375 logements vacants.

Croissance de la population observée entre 2015-2021 : **+1,3 %** en moyenne par an

## PERSPECTIVES DE CROISSANCE DE LA POPULATION ET DES LOGEMENTS

Assurer le développement urbain de la commune tout en préservant son cadre de vie : **+ 0,75 %** en moyenne par an.

→ **+ 243 habitants/an** et **+ 138 logements/an** à l'horizon 2035

## PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

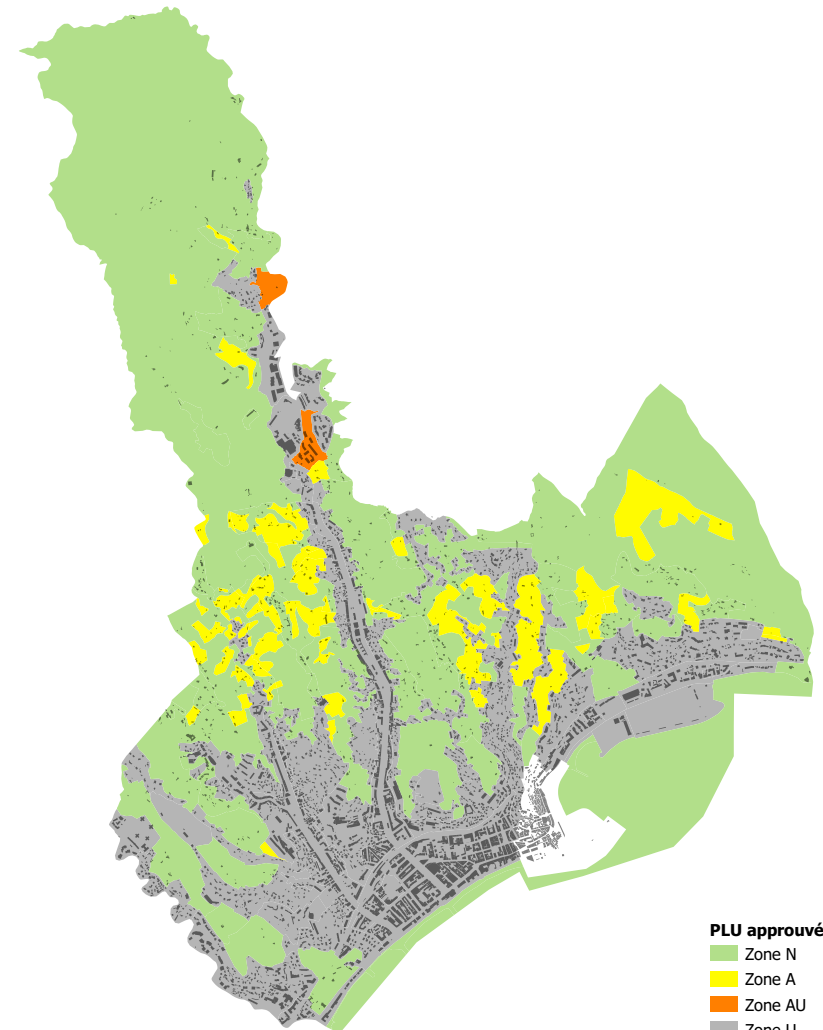
- **Le tourisme, moteur de l'économie locale**
- **Le secteur agricole, un secteur porteur**
- **Les activités portuaires, une source pour le développement du tourisme**
- **Les commerces, transports et services divers : secteurs bien implantés**
- **Le maintien des activités industrielles et artisanales**

# PLU EN VIGUEUR ET CAPACITÉS RÉSIDUELLES DU PLU EN VIGUEUR

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Menton a été approuvé le 05 mars 2018 et a fait l'objet de 2 modifications approuvées. Une troisième modification est en cours d'élaboration.

Les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles du PLU de Menton dans sa version en vigueur, se répartissent de la manière suivante :

Plan Local d'Urbanisme en vigueur				
Zones urbaines				
UA		127,3 ha		31,9%
	UAa	68,3 ha	26,5%	
	UAb	58,9 ha		
UB		154,3 ha		
	UBa	39,4 ha		
	UBb	26,0 ha	32,1%	
	UBc	58,8 ha		
	UBd	30,0 ha		
UC		146,1 ha	30,4%	
UE		5,3 ha	1,1%	
UES		6,8 ha	1,4%	
UF		4,5 ha	0,9%	
UM		1,5 ha		
	UMb	1,1 ha	0,3%	
	UMc	0,4 ha		
UP		14,2 ha	2,97%	
UPI		0,6 ha	0,12%	
UT		10,2 ha		
	UT1	3,4 ha	2,1%	
	UT2	6,7 ha		
UZ		9,5 ha		
	UZa	1,2 ha	2,0%	
	UZb	8,3 ha		
Total zones U		480,4 ha		
Zones à urbaniser				
AU		7,9 ha		0,5%
	IAU	4,3 ha	54,2%	
	IIAUz	3,6 ha	45,8%	
Total des zones AU		7,9 ha		
Zones agricoles				
A		109,6 ha		7,3%
	A	57,3 ha	52,3%	
	Ap	52,3 ha	47,7%	
Total des zones A		109,6 ha		
Zones naturelles				
N		907,8 ha		60,3%
	N	123,8 ha	13,6%	
	Nc	7,0 ha	0,8%	
	Ng	0,8 ha	0,1%	
	Nm	96 ha	10,6%	
	Np	671,0 ha	73,9%	
	Npl	5,3 ha	0,6%	
	Nv	4,0 ha	0,4%	
Total des zones N		907,8 ha		
Total PLU en vigueur		1505,7 ha	100%	

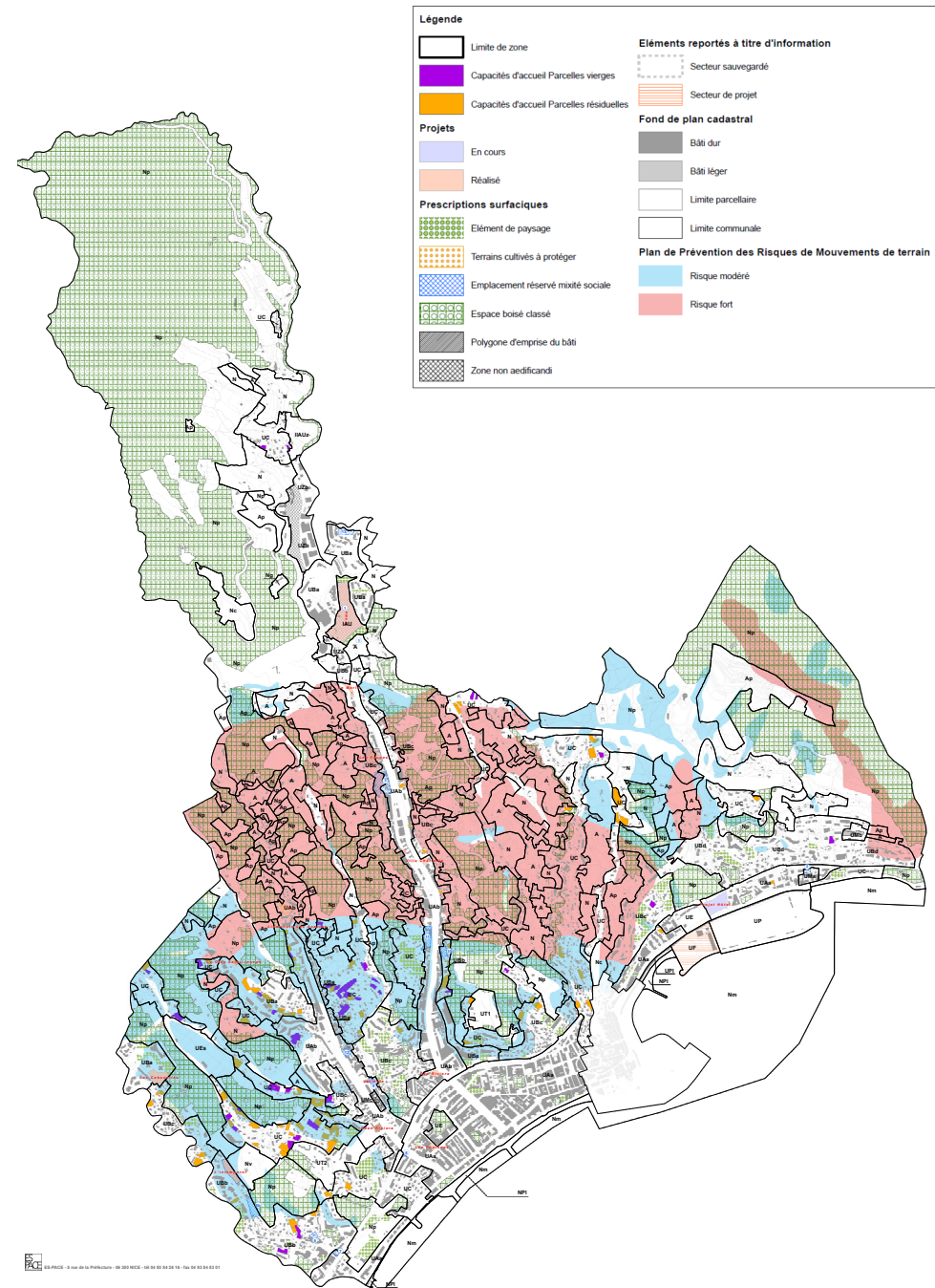


**PLU approuvé**

- Zone N
- Zone A
- Zone AU
- Zone U

N 0 500 m

Le foncier libre pouvant être utilisé est évalué à 13,7 hectares.  
Au regard des règles du PLU en vigueur, ce foncier permet la réalisation d'environ 1 651 logements après application d'une rétention foncière 1/3.





# **SURFACES CONSTRUCTIBLES ET CAPACITÉS D'ACCUEIL POUR DU LOGEMENTS ET DES ÉQUIPEMENTS AU REGARD DES DISPOSITIONS DU **PLU REVISE****

## **BESOINS GÉNÉRÉS PAR LE PADD :**

- **4,5 HA DONT 0,15 HA EN OUVERTURES À L'URBANISATION**
- **ACTIVITÉS AGRICOLES : 110 HA (SURFACE DES ZONES AGRICOLES DANS LE PROJET DE PLU RÉVISÉ)**

## **DÉVELOPPEMENT DE L'URBANISATION DANS LES DENTS CREUSES EN ENAF : 4,4 HA**

### **LOGEMENTS**

- 233 logements dont 70 LS (dont ER MS 18 avec logements agréés)

## **DÉVELOPPEMENT DE L'URBANISATION EN DENSIFICATION (NON ENAF) ET RENOUVELLEMENT URBAIN**

### **LOGEMENTS**

- 1 936 logements dont 893 LS (dont ER MS 12 et 17 avec logements agréés)

### **EQUIPEMENT / STATIONNEMENT (parking & crèche)**

## **DÉVELOPPEMENT DE L'URBANISATION EN OUVERTURE À L'URBANISATION EN ENAF : 0,15 HA**

Cette ouverture à l'urbanisation a été présentée lors de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) du 14 novembre 2023 et a reçu un avis favorable.

L'assemblée délibérante de la CARF ne s'est pas prononcée. Son avis est donc tacitement favorable, en l'absence de réponse dans le délai des deux mois à compter de la saisine.

Par ailleurs, cette demande d'ouverture à l'urbanisation a été accordée par un arrêté préfectoral n°2023-1036 portant dérogation au principe d'urbanisation limitée prévue par l'article L.142-4 du Code de l'Urbanisme en date du 27 novembre 2023.

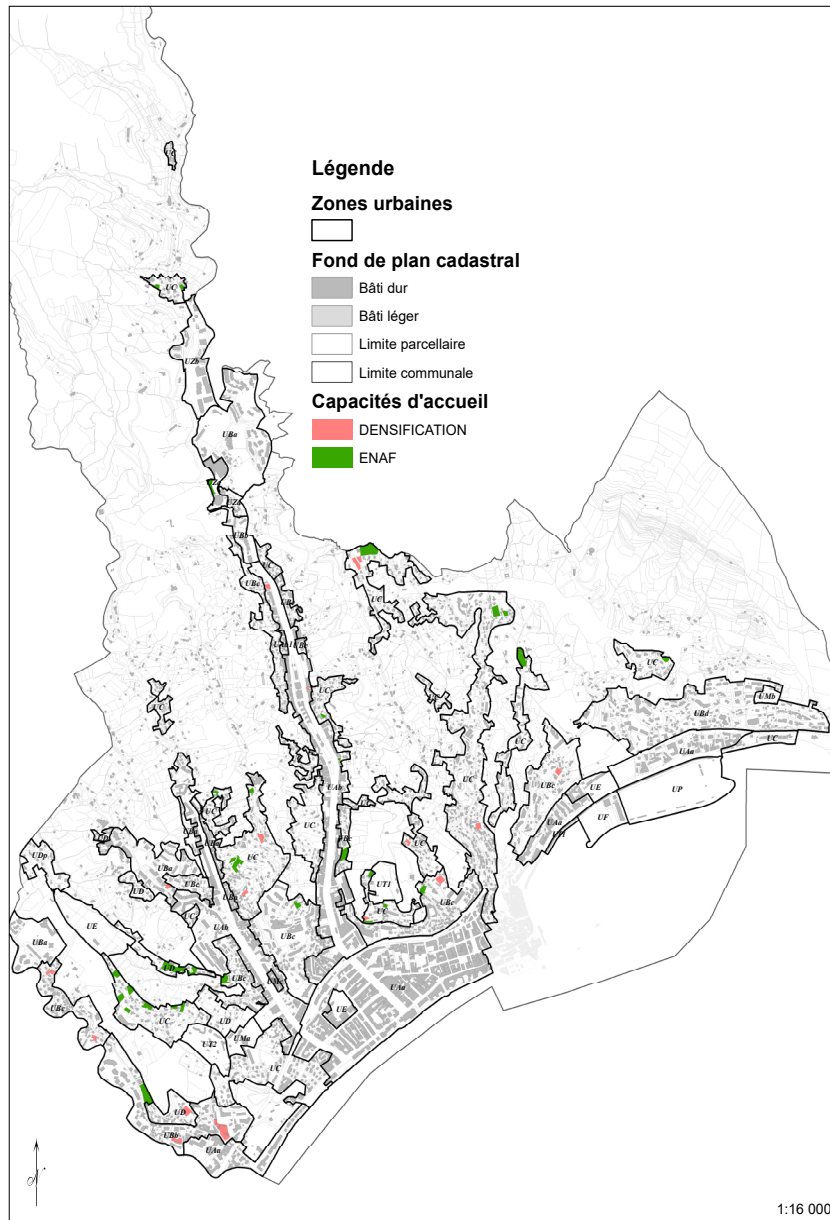
Toutefois, une erreur s'est glissée dans le dossier présenté en CDPENAF. En effet, les plans graphiques identifient les parcelles qui font l'objet d'une demande d'ouverture à l'urbanisation mais la surface annoncée est en réalité de l'ordre de 1 513 m<sup>2</sup> et porte sur deux parcelles et non que sur la parcelle AE1.

Il y a donc un écart d'environ 153 m<sup>2</sup> entre la surface réelle ouverte à l'urbanisation et la surface annoncée dans le dossier CDPENAF.

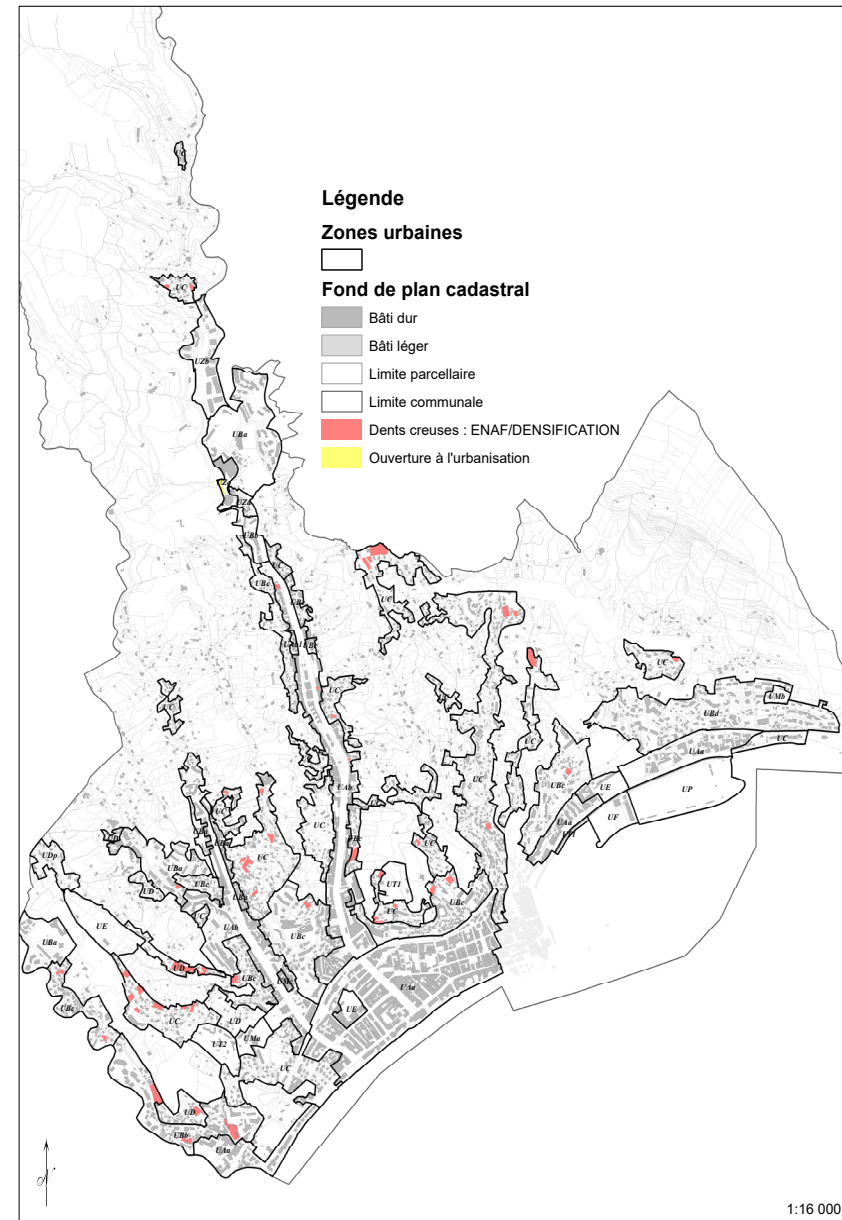
Une nouvelle demande de dérogation rectificative est présentée afin de rectifier la surface annoncée et d'annoncer à l'écrit que cette demande d'ouverture à l'urbanisation porte sur deux parcelles AE1 et AE200 et non que sur la parcelle AE1.

\* application rétention foncière 1/3

# SURFACES CONSTRUCTIBLES ET CAPACITÉS D'ACCUEIL POUR DU LOGEMENTS ET DES ÉQUIPEMENTS AU REGARD DES DISPOSITIONS DU **PLU REVISE**

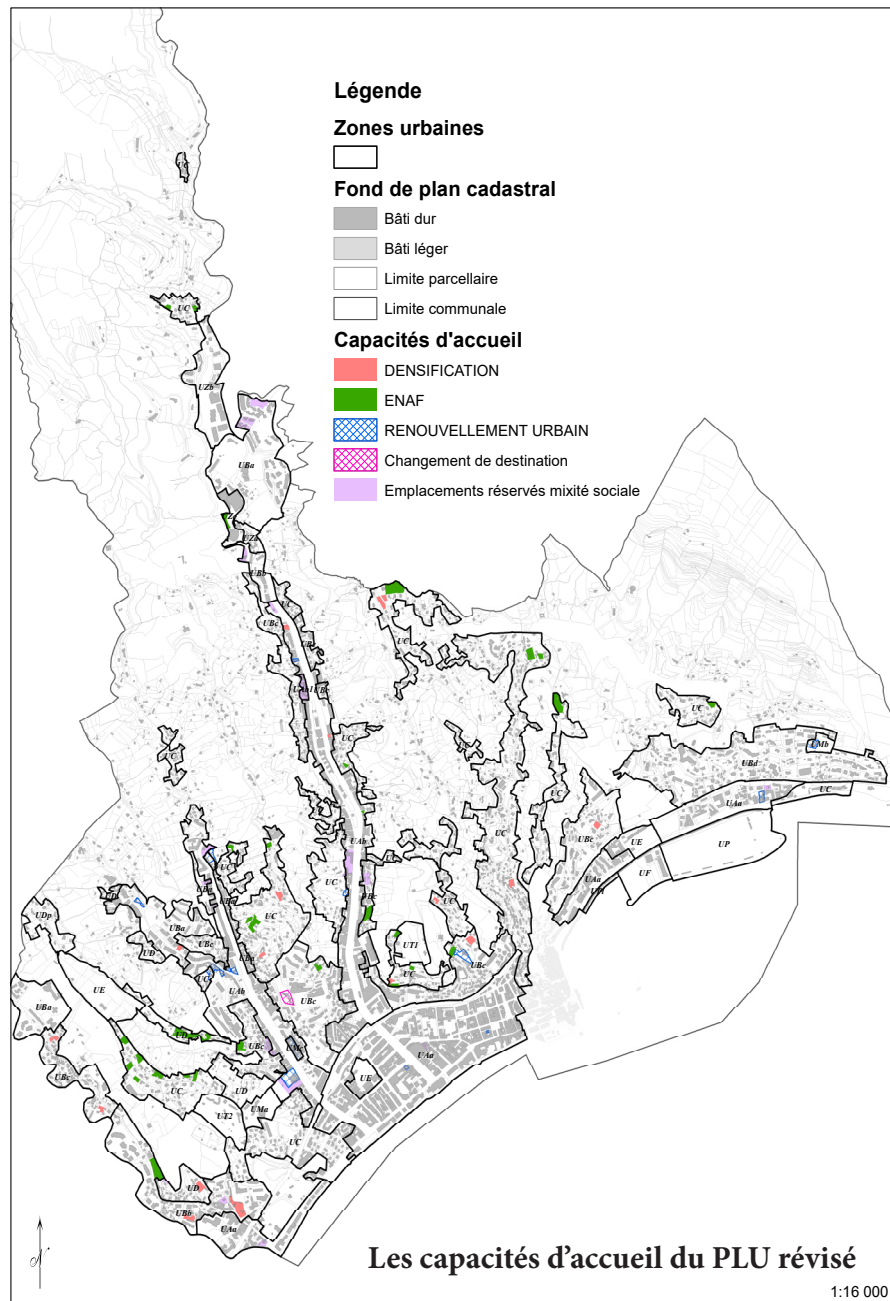


Les capacités d'accueil du PLU révisé seulement en ENAF et densification



Les capacités d'accueil du PLU révisé seulement en dents creuses et ouverture à l'urbanisation

# SURFACES CONSTRUCTIBLES ET CAPACITÉS POUR LOGEMENTS ET ÉQUIPEMENTS AU REGARD DES DISPOSITIONS DU PLU REVISE



## **2 - CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS**



## BESOIN EN SURFACE POUR LOGEMENTS

### Site Intermarché

La réalisation d'un projet en entrée de ville de Menton dans la zone artisanale du Careï est envisagée en permettant la création d'un ensemble cohérent entre les terrasses du Careï et l'Intermarché DISCAR existant.

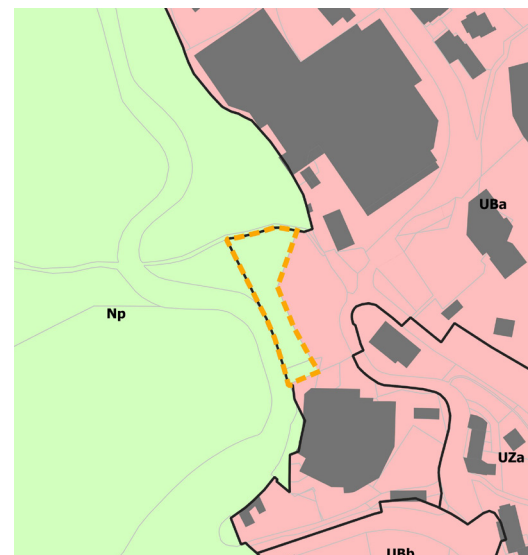
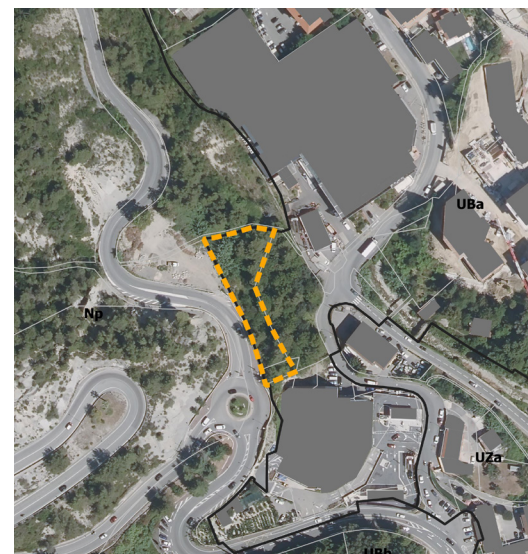
Le site du projet est délimité par les deux bâtiments existants, situés au Sud et au Nord, ainsi que par la route de Sospel à l'Est et l'avenue de Saint-Roman à l'Ouest.

Le terrain d'assiette foncière de l'extension est en forte pente, avec quelques oliviers non entretenus qui seront réutilisés dans le cadre du projet. La partie haute est constituée du talus de la route de Sospel et la partie basse conserve des traces de restanques abandonnées.

La réalisation de ce projet implique le déclassement de la partie de la zone naturelle Np, située entre la zone urbaine et la route de Sospel

Sans l'ouverture à l'urbanisation de cette petite partie du territoire, le projet ne pourra être mis en oeuvre.

Superficie	1360 m <sup>2</sup> (annoncée lors de la CDPENAF du 14.11.23). En réalité 1 513 m <sup>2</sup> .
Parcelles	AE 1 / AE 200
Zonage PLU	UZ
Estimation capacité	Ensemble du projet - 21 495 m <sup>2</sup> de surface de plancher. Surface de plancher existante : 12 220 m <sup>2</sup> Surface de plancher à créer : 13 629 m <sup>2</sup> .
Motivation du choix	<p><b>Un intérêt général fort pour la commune.</b></p> <p>Une première étude avait été réalisée et limitée à la zone urbaine du PLU en vigueur, mais ne permettait pas de répondre aux attentes du projet :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Base logistique trop limitée par la profondeur aménageable disponible,</li> <li>• Parking prévu de 90 places supplémentaires correspondant strictement aux surfaces projetées.</li> </ul> <p><b>Le projet dans sa configuration en cours d'étude va bien au-delà de la simple extension d'un centre commercial mais présente un fort intérêt général :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Amélioration de la sécurité routière : La création d'une base logistique va permettre de sécuriser l'avenue de Saint Roman supprimant les manœuvres et attentes des camions sur l'espace public. Pour information : actuellement, le site souffre d'une mauvaise desserte poids lourds avec des livraisons qui bloquent la voie publique.</li> <li>• Création d'un parking relais et mise en place de transports en commun permettant de désengorger la circulation en centre-ville.</li> <li>• Création d'un parking public de 127 places.</li> <li>• Création d'équipements d'intérêt collectif tel que terrain de padle et salle de sport.</li> <li>• Enjeu économique fort.</li> <li>• Valorisation de l'entrée de ville par un projet de qualité.</li> </ul>



Zones A du PLU en vigueur
  Zones U du PLU en vigueur
  Zones N du PLU en vigueur
  Zones du PLU révisé

# **3 - OUVERTURE À L'URBANISATION SANS CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS**

## RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATÉRIELLE

Cette demande ne constitue pas de la consommation d'ENAF mais une rectification d'erreur matérielle.

En effet, dans le PLU en vigueur la parcelle AZ68 est classée en zone Np.

Cette parcelle est en partie construite : maison et un accès.

La partie bâtie de cette parcelle n'est pas concernée par un espace protégé de la DTA des Alpes-Maritimes.

En revanche, la partie non urbanisée figure bien dans les espaces remarquables.

La construction à vocation d'habitation a fait l'objet d'un permis de construire accordé le 27/09/1960 et d'un rectificatif accordé le 12/09/1961.

La construction a également fait l'objet d'un certificat de conformité suite à l'achèvement des travaux, délivré le 20/11/1962.

Le permis en question fait état de la construction d'une villa. Celle-ci n'est pas liée à une quelconque exploitation agricole sur le terrain.

La construction était donc existante avant le POS de 1970 et la DTA. Elle figure déjà sur les plans du POS, en zone UDb.

En outre, au regard des plans du permis et du suivi des demandes sur la parcelle, l'habitation ne semble pas avoir fait l'objet d'extension ou autre modification depuis sa construction.

Il y a donc eu une erreur matérielle lors de l'élaboration du PLU actuellement en vigueur notamment l'interprétation des cartes de la DTA des Alpes-Maritimes.

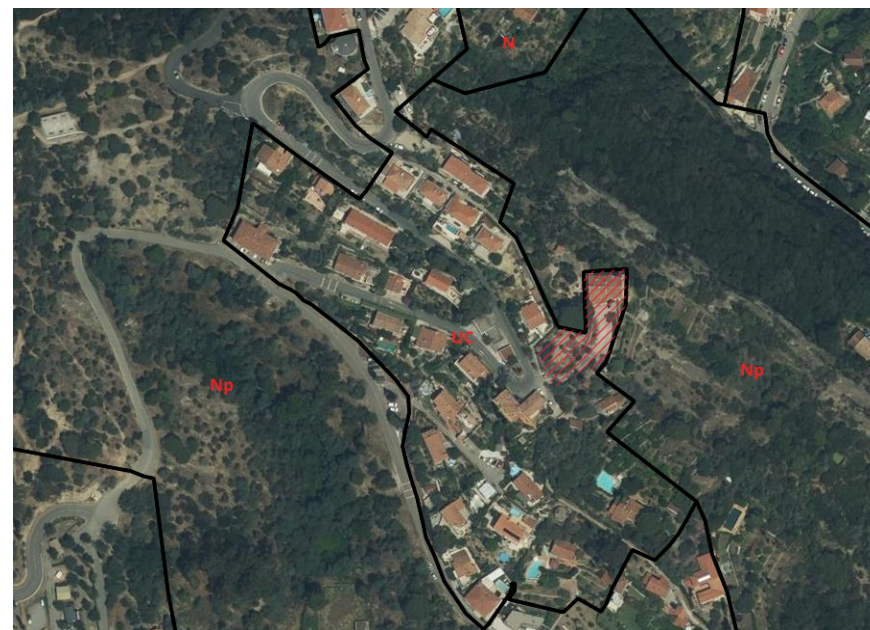


Plan du POS

# OUVERTURES À L'URBANISATION POUR RECTIFIER UNE ERREUR MATÉRIELLE EN NON ENAF

## RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATÉRIELLE

Les Ciappes	
Superficie	1332 m²
Parcelle	AZ68
Zonage PLU	UC
Estimation capacité	0
Motivation du choix	<p>Reclassement en zone constructible de la partie bâtie notamment la maison et son accès.</p> <p>Rectification d'une erreur matérielle du PLU approuvé de 2018.</p> <p>La partie de la parcelle concernée par un espace remarquable est maintenue en zone Np conformément à la loi Littoral et à la DTA des Alpes-Maritimes.</p>



 Zones A du PLU en vigueur     Zones U du PLU en vigueur     Zones N du PLU en vigueur     Zones du PLU révisé



## **4 - DÉFINITION DES ZONES NATURELLES ET AGRICOLES**

## ZONES AGRICOLES

La zone A correspond aux zones agricoles de la commune. Les espaces de restanques, les vergers d'agrumes et les oliveraies témoignent du patrimoine ainsi que de la vocation agricole de la commune.

Un sous-secteur Ap est également identifié dans le projet communal. Il concerne les espaces agricoles ou au potentiel agricole avéré inscrit dans des espaces protégés au titre du réseau Natura 2000 ou de la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes.

En classant ces différents secteurs en zone A, le PLU traduit la volonté communale d'assurer la pérennité mais également le renforcement et le développement de l'agriculture sur le territoire mentonnais.

Cela participe également à la préservation des grandes caractéristiques paysagères communales

Menton est une commune où l'agriculture conserve une place importante en tant qu'activité économique.

Au XIXème siècle, Menton demeure une commune agricole, dont l'économie est intimement liée à la culture des agrumes et de l'olivier (7/10ème des terres cultivées, 9/10ème des revenus agricoles de la commune).

Ces cultures se pratiquaient depuis les portes de la ville jusque sur les plateaux du Moyen pays, dans des petits jardins ouverts. Ce mode d'exploitation de la terre s'est fait par la création de terrasses - les restanques, tenues par des murets en pierres sèches, percés de canaux - les barmes, pour irriguer les cultures.

Le morcellement des propriétés au fil du temps a conduit à la multiplication des chemins ruraux, qui les desservent.

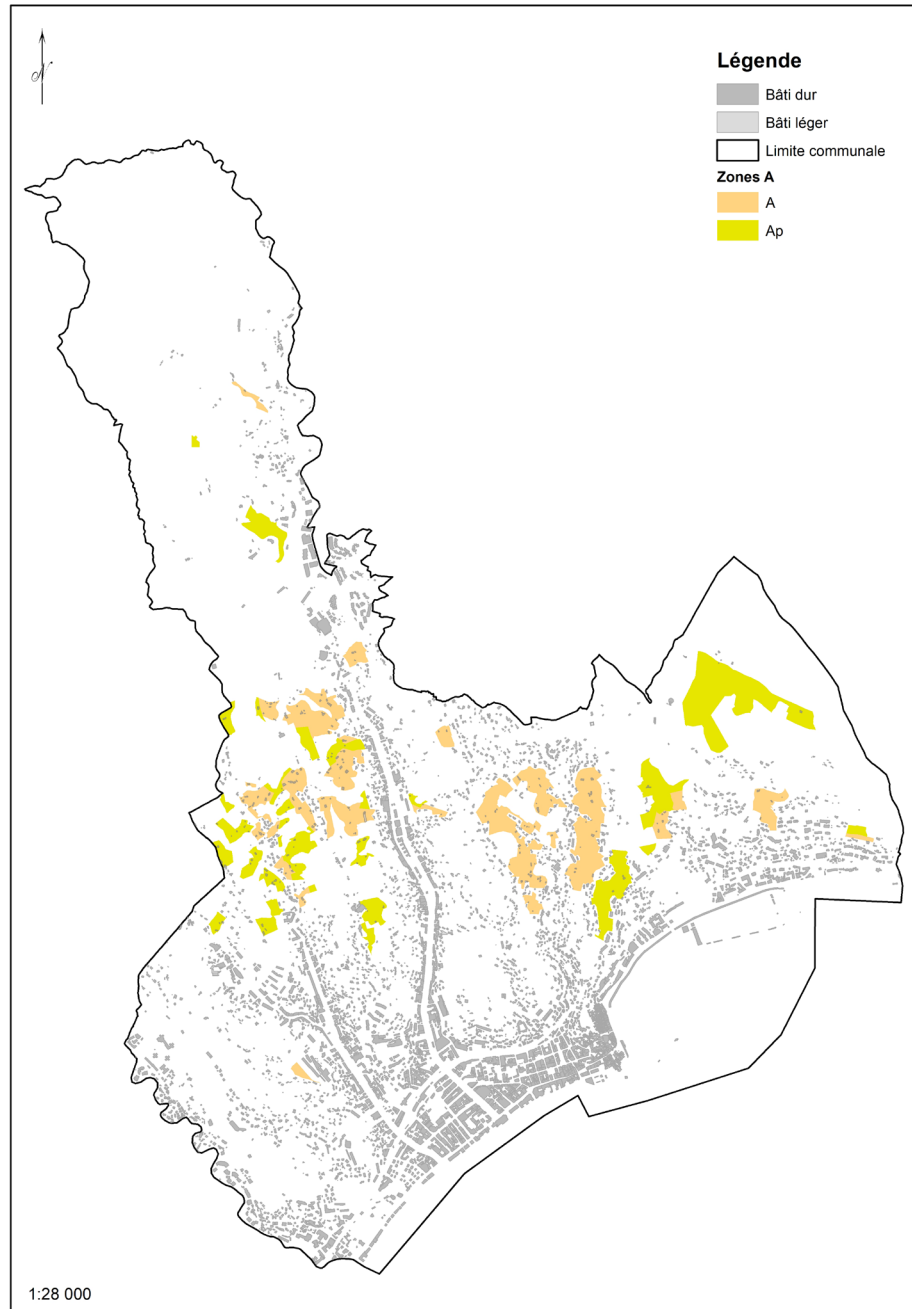
Les pentes traditionnellement cultivées, de plus en plus mitées par l'habitat, sont constituées d'un réseau d'espaces ruraux, s'appuyant sur les restanques couvertes de cultures maraîchères, d'orangers, d'oliviers et autres paysages témoins de l'activité agricole passée de Menton.

Lors du PLU antérieur un important travail de terrain, à la parcelle a été mené par les services municipaux et les terrains cultivés ou favorables à la culture du citron ont été recensés sur le territoire de la commune de Menton. Ils sont inscrits en zone agricole (A) ou agricole protégée (Ap).

Sur les secteurs du Fossan, des Ciappes et de la Colle/Baousset, des terres anciennement agricoles ont fait l'objet d'un classement en zone A afin de préserver le caractère historiquement agricole de ces terres et de valoriser ce patrimoine agricole.

La zone A du PLU recouvre ainsi des espaces encore en activité, ainsi que ceux présentant un potentiel agronomique. Certains secteurs peuvent même constituer un site à enjeu en terme de protection contre la propagation des incendies - interface entre le bâti et les zones boisées proches des constructions.

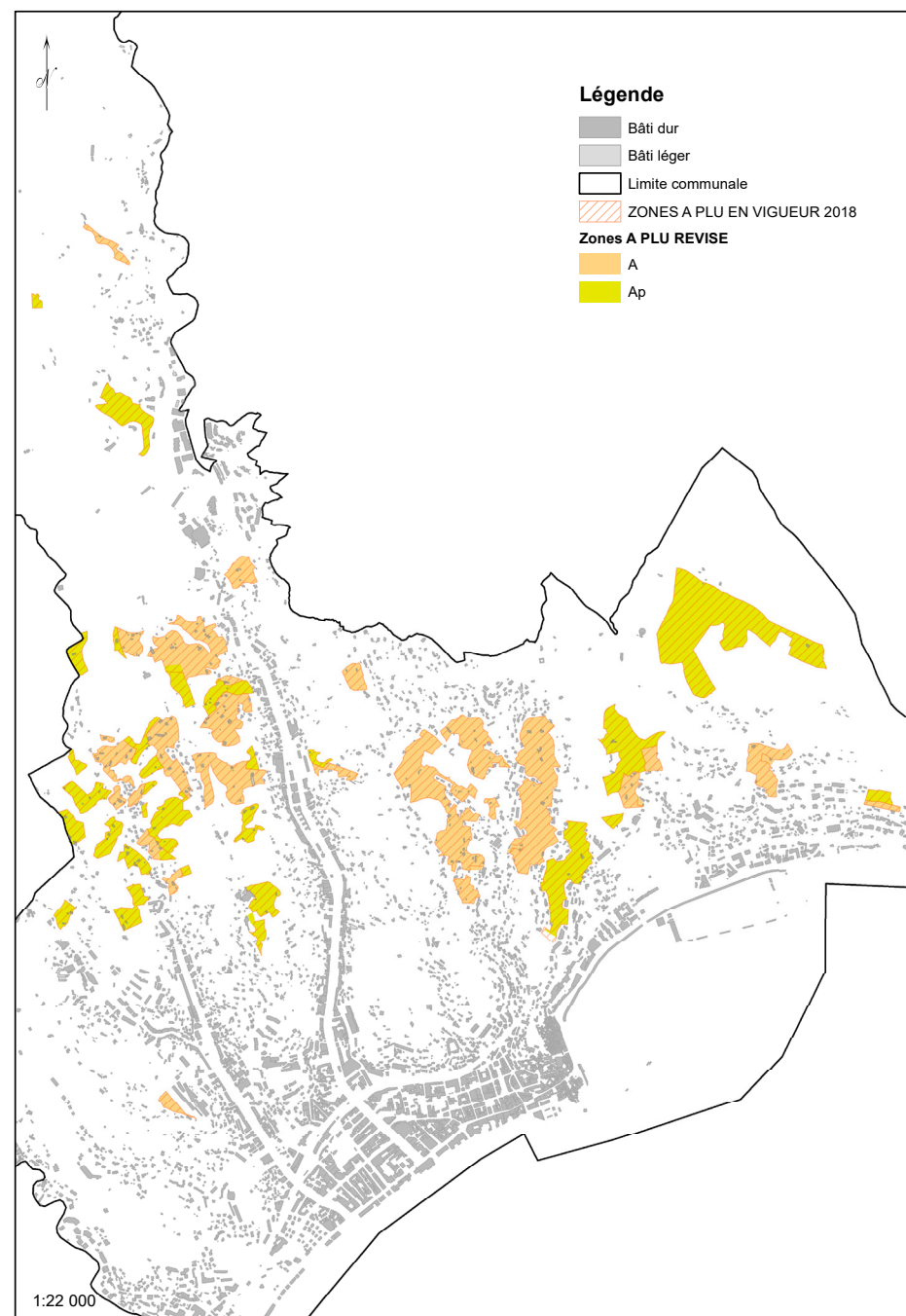
L'occupation du sol dicte donc la délimitation des zones agricoles de la commune.



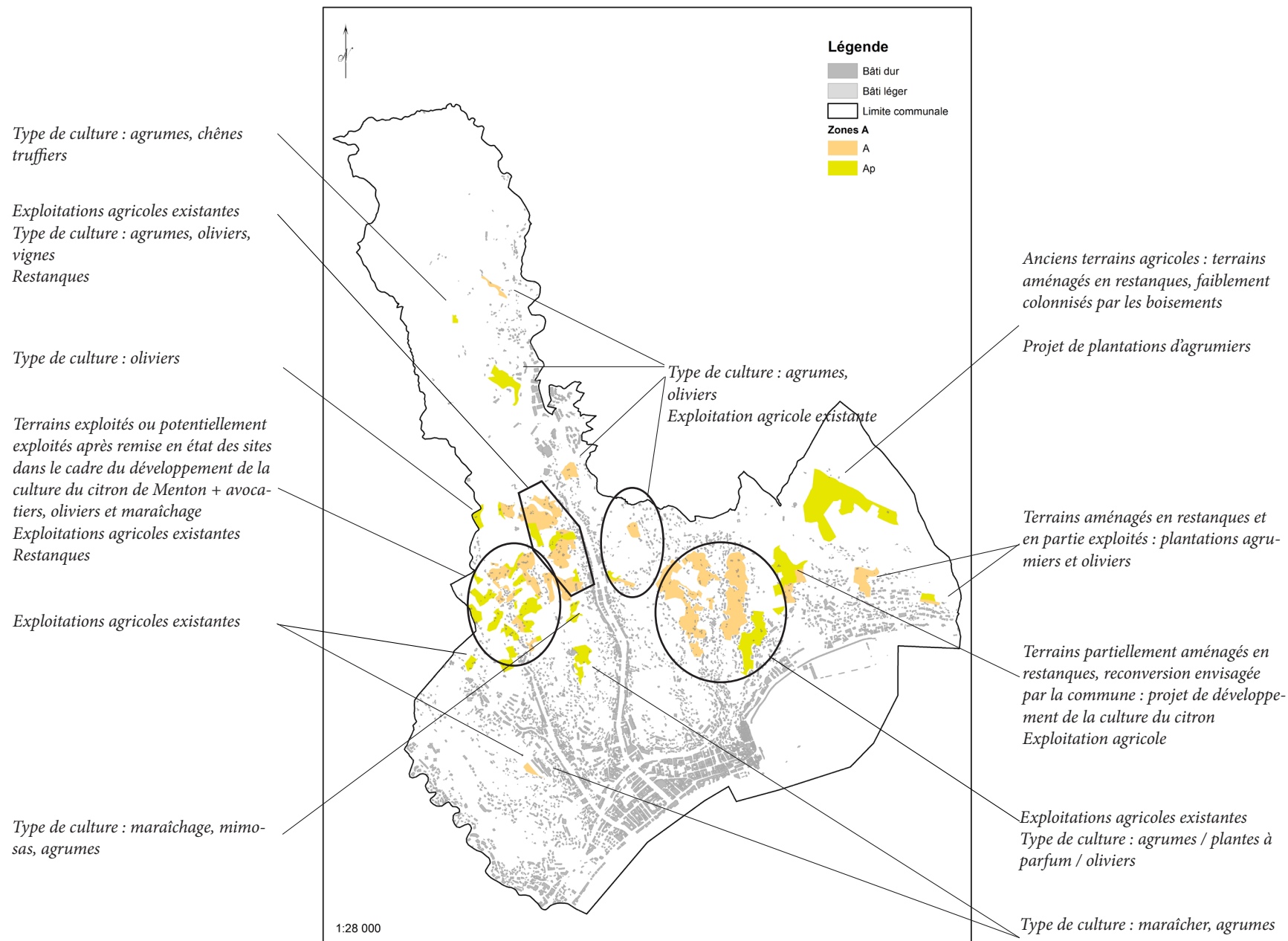
# DIFFÉRENCE ZONES AGRICOLES DU PLU EN VIGUEUR ET DU PLU RÉVISÉ (ARRÊT)

		PLU révisé (en ha)			Total	
		U	N	A		
PLU en vigueur (en ha)	U	466	14	0,5	480,4	31,9%
	N	0,28	907	0,2	907,8	60,3%
	A	0,0	0,2	109	109,6	7,3%
	AU	4,3	3,6	0	7,9	0,5%
Total		470,1	925,5	110,1	1505,7	
		31,2%	61,5%	7,3%	100,0%	

Les différences sont seulement quelques petits ajustements à la parcelle.

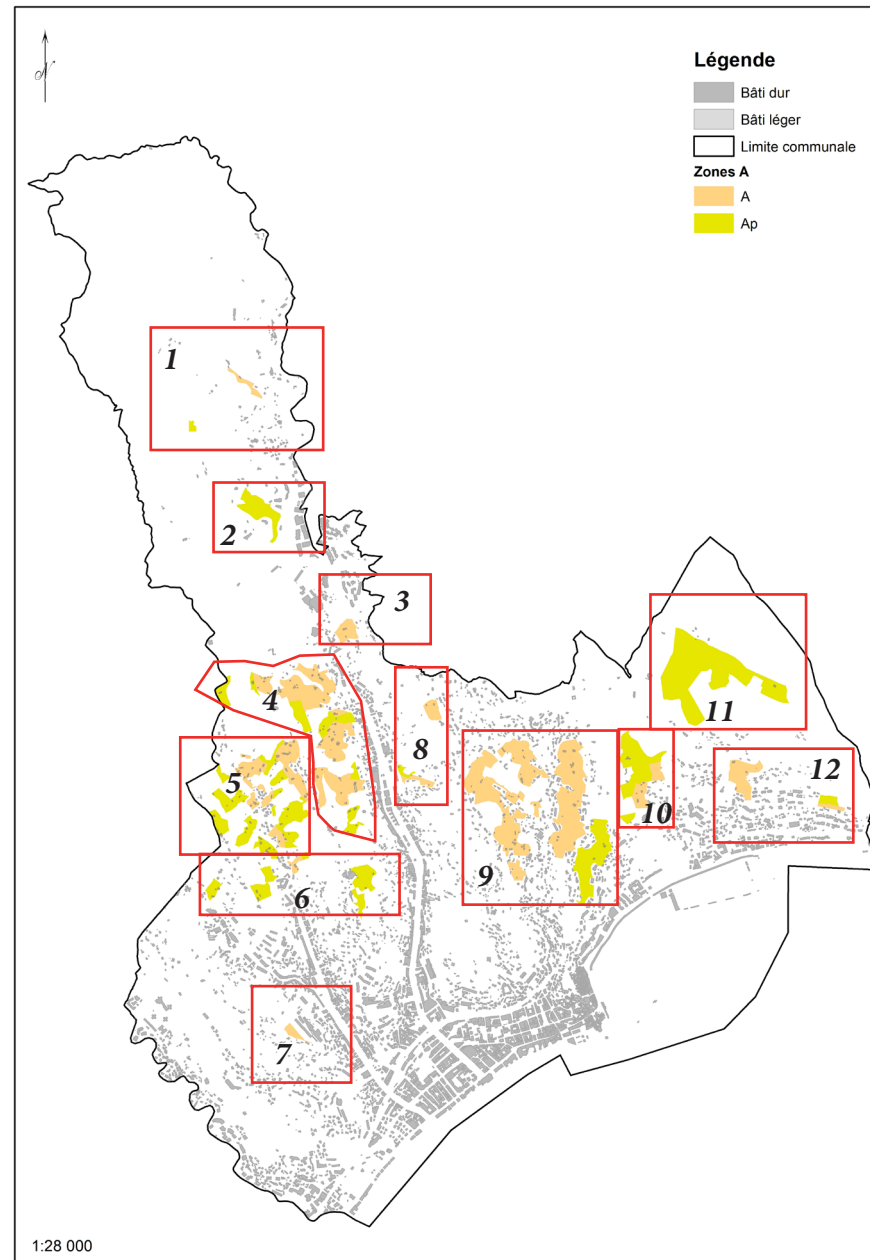


# ZONES AGRICOLES DU PLU RÉVISÉ (ARRÊT)




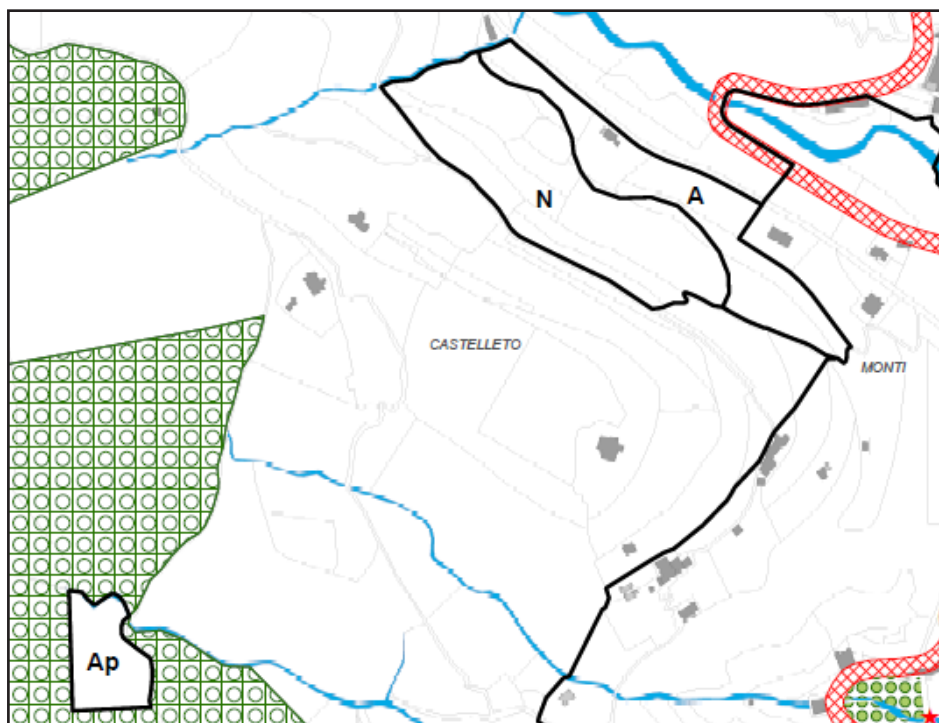


# ZONES AGRICOLES DU **PLU** RÉVISÉ (ARRÊT)



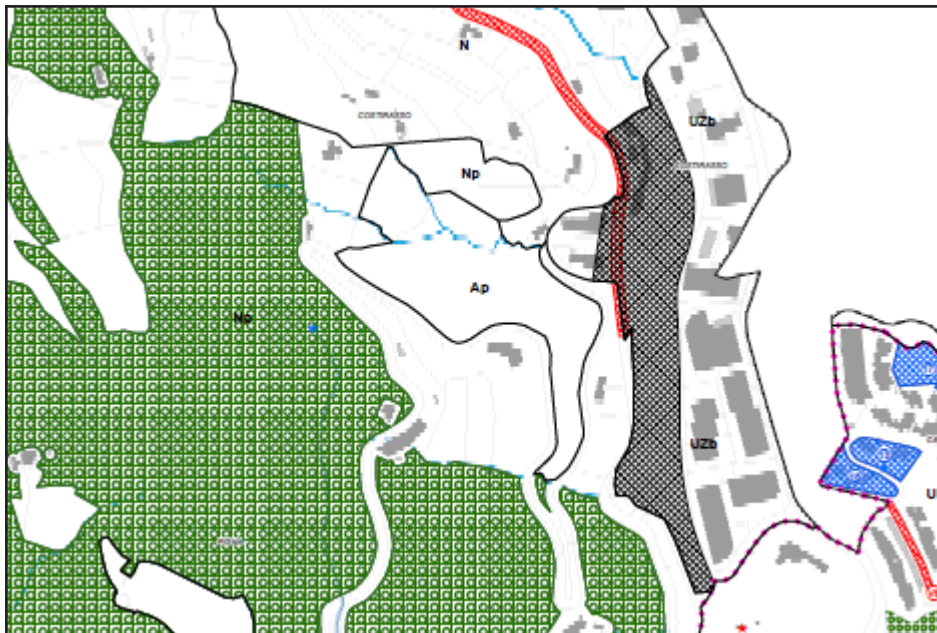
# ZONES AGRICOLES DU **PLU** RÉVISÉ (ARRÊT)

ZOOM 1 - Castelletto - Monti / Nord de la commune	
Superficie	0,9 ha
Caractéristiques du terrain	<ul style="list-style-type: none"> <li>Accessibles depuis la route du Tram (ancienne voie du Tramway - voie communale largeur 3,5m) pour la zone A et par le chemin rural de Negrin (largeur 3m) depuis la D2566 pour la zone Ap</li> </ul> <p> Secteur bénéficiant d'un accès à l'eau XX</p>
Motivations du choix	<p>Zones Ap : Type de culture : agrumes, chânes truffiers</p> <p>Zone A : Type de culture : agrumes, oliviers / Exploitation agricole existante</p>




## ZOOM 2 - Haut-Careï / Nord de la commune

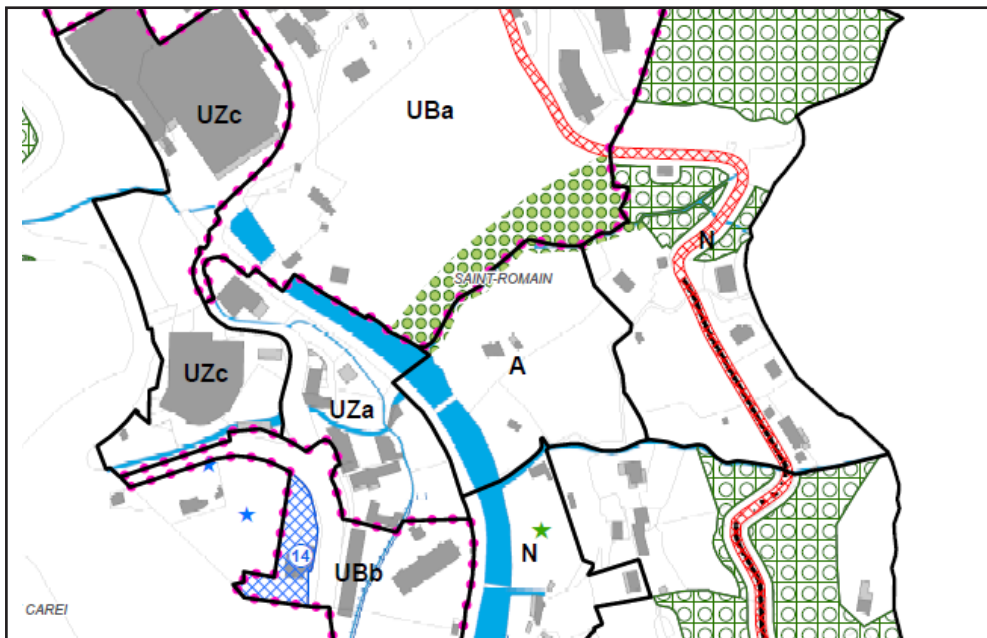
Superficie	3,1 ha
Caractéristiques du terrain	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Accessible par la Corniche du Paradis (largeur 4 m) depuis la D2566</li> <li>• <b>Secteur bénéficiant d'un accès à l'eau XX</b></li> </ul>
Motivations du choix	Type de culture : agrumes, oliviers Exploitation agricole existante





## ZOOM 3 - Saint-Roman / Nord de la commune


Superficie	1,4 ha
Caractéristiques du terrain	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Accessible par la route de Sospel la D2566 et par un chemin</li> <li>• <b>Secteur bénéficiant d'un accès à l'eau XX</b></li> </ul> <p> Aléa très fort du PPR inondation en cours d'élaboration</p>
Motivations du choix	Type de culture : agrumes, oliviers Exploitation agricole existante

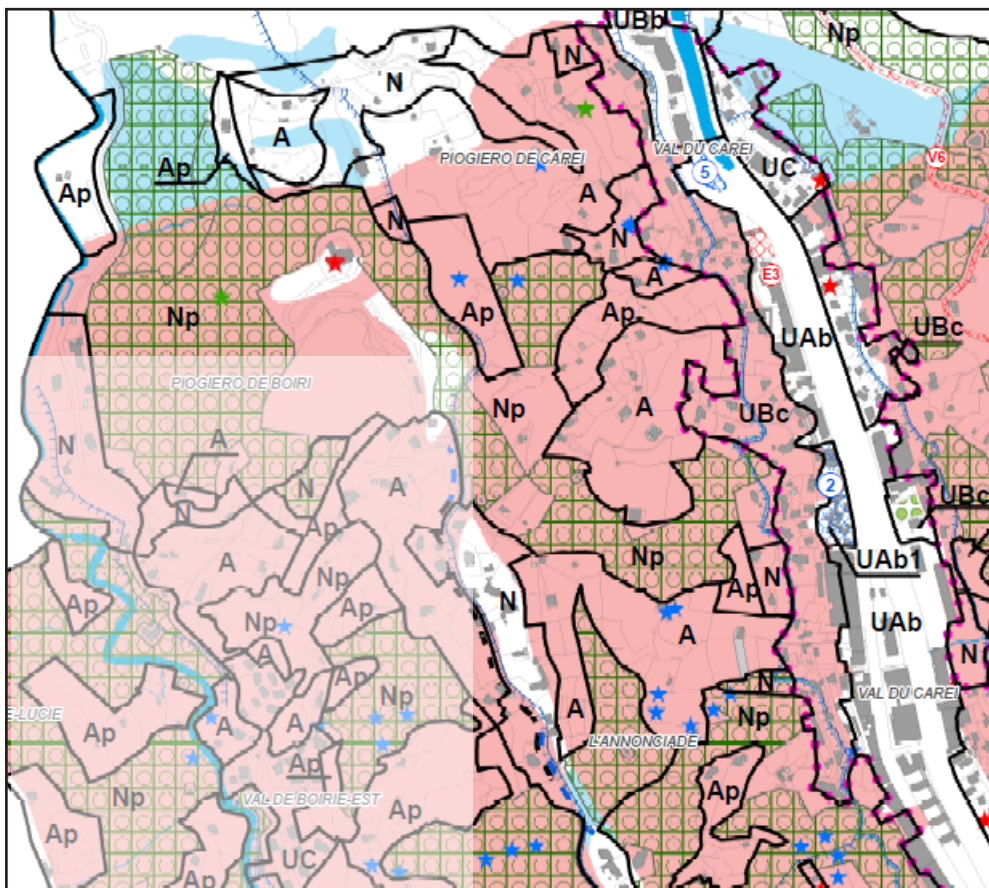





## ZONES AGRICOLES DU PLU RÉVISÉ (ARRÊT)

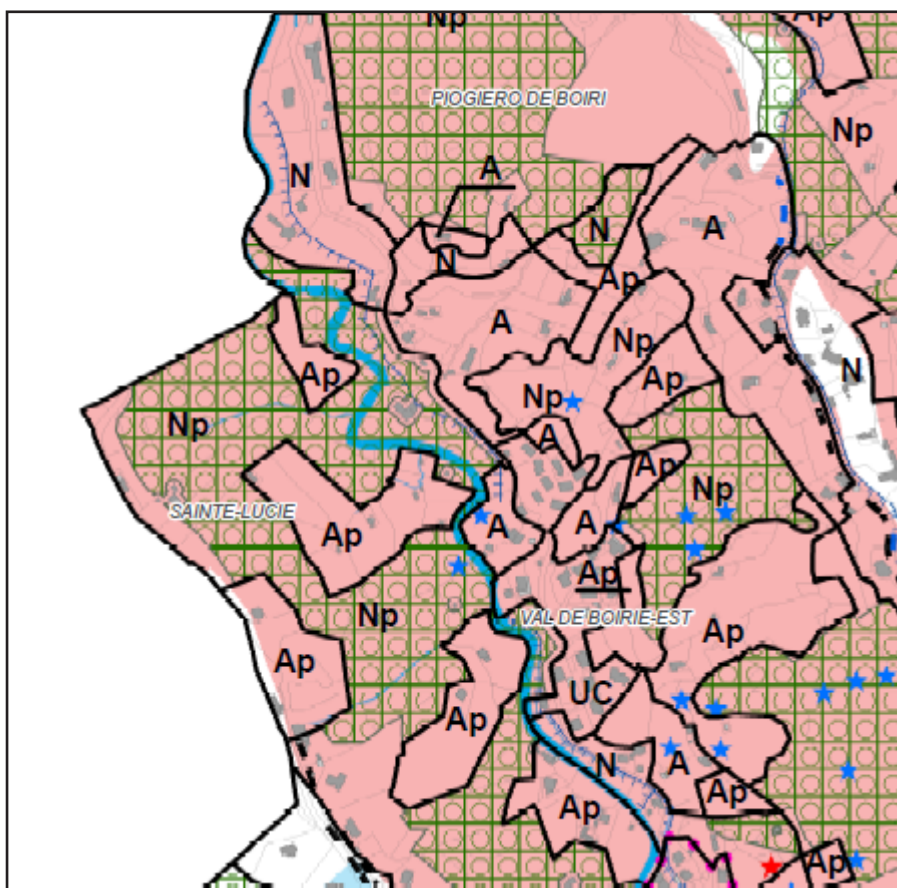
**ZOOM 4 - Piogiero / Annonciade / Ouest de la commune**

Superficie	20,6 ha
Caractéristiques du terrain	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Accessibles par la route des Cabrolles (largeur 5 m), la Corniche André Tardieu (largeur 4 m) et par des chemins (largeurs 3/4m)</li> <li>•  Secteur bénéficiant d'un accès à l'eau XX</li> <li>• Zones rouge et bleue du PPR mv</li> <li>• Zone Ap la plus à l'Ouest : aléa très fort du PPR inondation en cours d'élaboration</li> </ul>
Motivations du choix	<p>Type de culture : agrumes, oliviers, vignes</p> <p>Exploitations agricoles existantes</p> <p>Des parcelles comprenant un verger agréé IGP de Menton</p> <p>Restanques</p>



## ZOOM 5 - Val de Boirie / Ouest de la commune

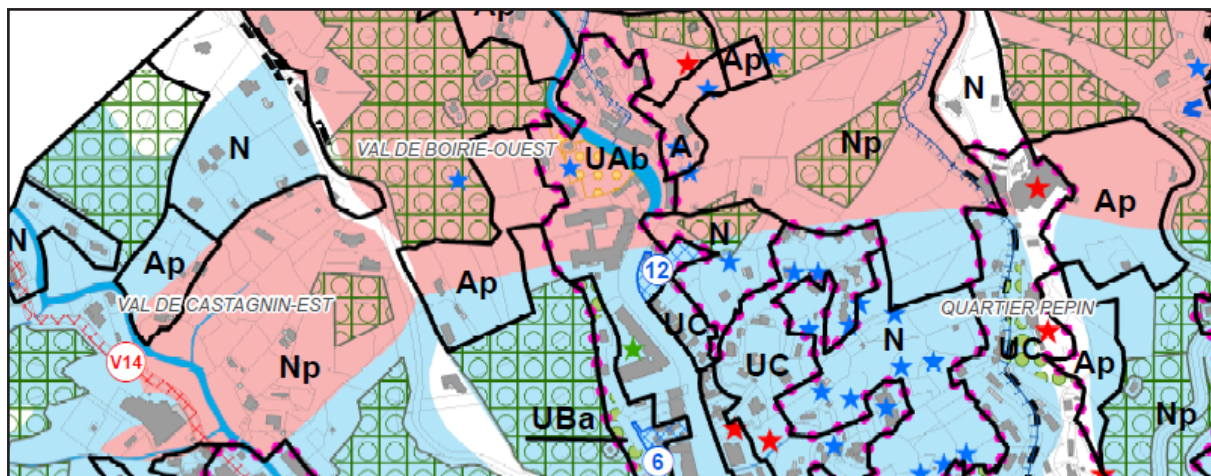
Superficie	16,7 ha
Caractéristiques du terrain	<ul style="list-style-type: none"> <li>Accessibles par la route des Cabrolles (largeur 5 m), la Corniche André Tardieu (largeur 4 m) et par des chemins (largeurs 3/4m Chemins des Moulins &amp; des Mulets)</li> <li> Secteur bénéficiant d'un accès à l'eau XX</li> <li>Zone rouge du PPR mvt / une petite partie le long du cours d'eau en aléas très fort et modéré du PPR inondation (en cours d'élaboration)</li> </ul>
Motivations du choix	<p>Terrains exploités ou potentiellement exploités après remise en état des sites dans le cadre du développement de la culture du citron de Menton + avocats, oliviers et maraîchage</p> <p>Des parcelles comprenant un verger agréé IGP de Menton</p> <p>Exploitations agricoles existantes</p> <p>Restanques</p>





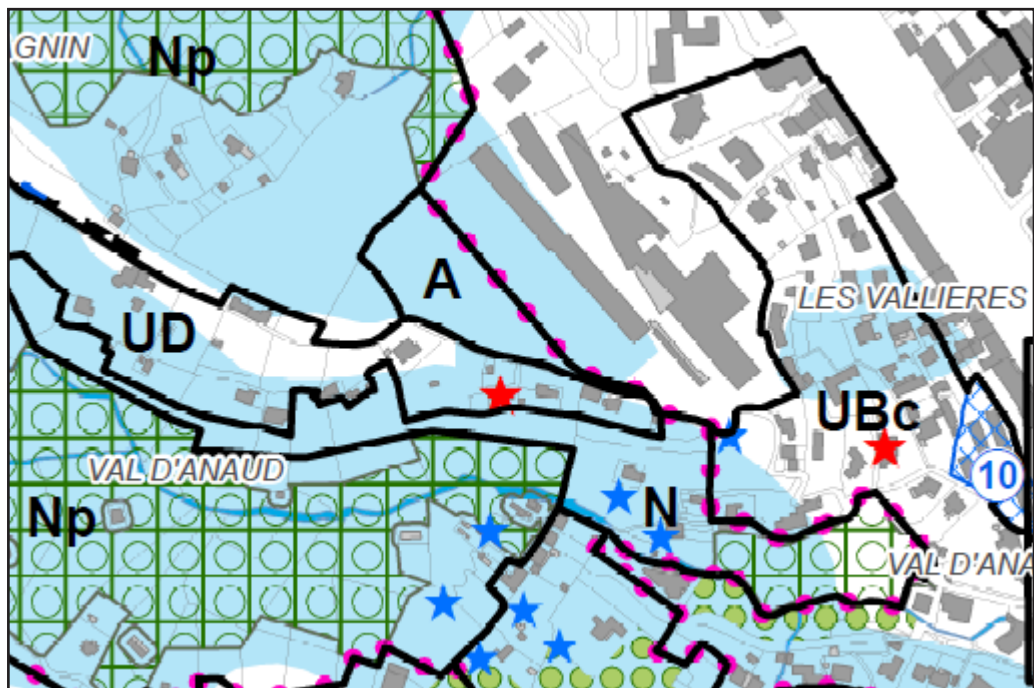
# ZONES AGRICOLES DU PLU RÉVISÉ (ARRÊT)

ZOOM 6 - Val de Boirie / Val des Castagnins / Ouest de la commune	
Superficie	5,5 ha
Caractéristiques du terrain	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Accessibles par l'avenue de Prades (largeur 4 m), route de l'Annonciade (largeur 4 m) et des chemins (Sainte-Lucie, Pépin &amp; Père Tharcissius)</li> <li>• <b>Secteur bénéficiant d'un accès à l'eau XX</b></li> <li>• Zones rouge / bleue du PPR mvt</li> </ul>
Motivations du choix	Type de culture : agrumes, maraîchage Exploitation agricole existante Des parcelles comprenant un verger agréé IGP de Menton en grande partie pour les zones Ap à l'Est



# ZONES AGRICOLES DU **PLU** RÉVISÉ (ARRÊT)



ZOOM 7 - Val d'Anaud / Borrigo	
Superficie	0,6 ha
Caractéristiques du terrain	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Accessible par le Chemin de Sainte-Agnès (route empierrée et escaliers)</li> <li>• <b>Secteur bénéficiant d'un accès à l'eau XX</b></li> <li>• Zone bleue du PPR mvt</li> </ul>
Motivations du choix	Type de culture : agrumes, maraîchage Exploitation agricole existante

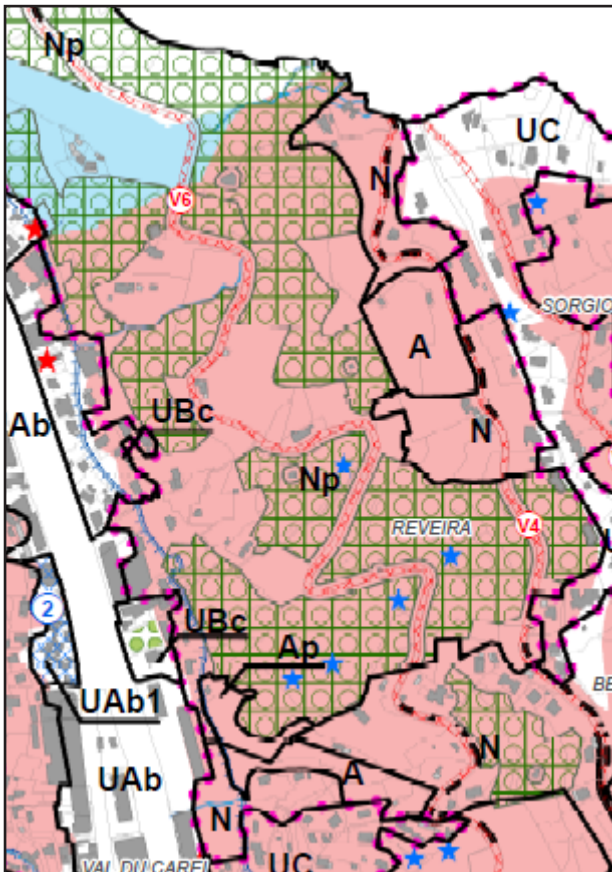




# ZONES AGRICOLES DU **PLU** RÉVISÉ (ARRÊT)

## ZOOM 8 - Les Ciappes / Nord-Est de la commune

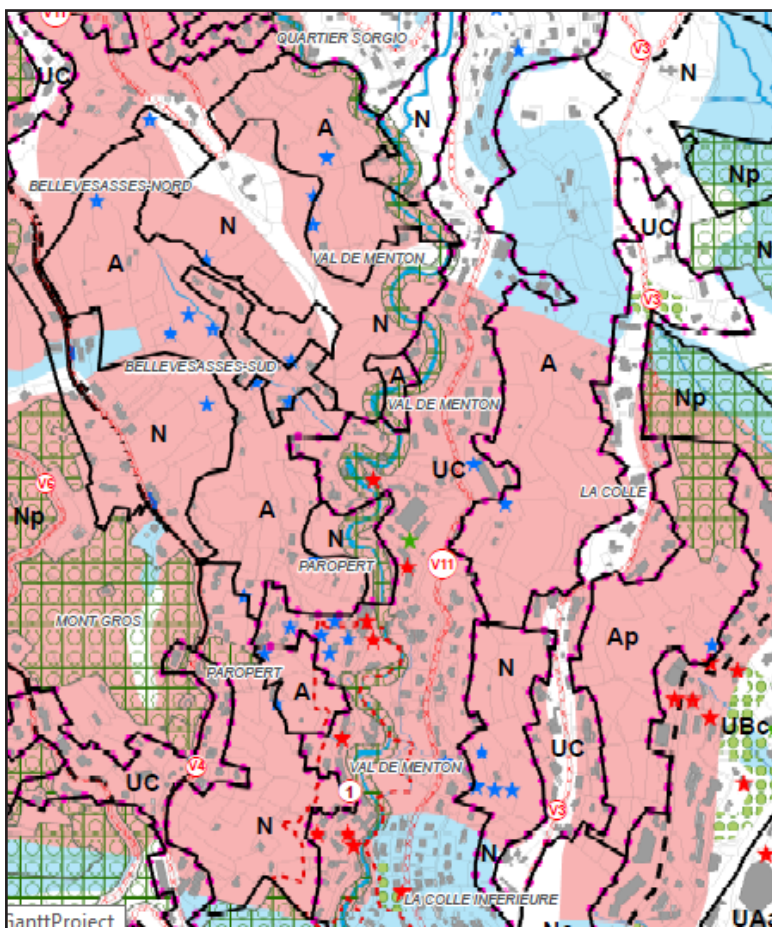
Superficie	2 ha
Caractéristiques du terrain	<ul style="list-style-type: none"> <li>Accessibles par la route des Ciappes (largeur 4 m), la route du Mont-Gros (largeur 4m) et le chemin Jeanne d'Arc (chemin rural - largeur 3m)</li> </ul> <p> Secteur bénéficiant d'un accès à l'eau XX</p> <p> Zone rouge du PPR mvt</p>
Motivations du choix	<p>Type de culture : agrumes, oliviers</p> <p>Exploitation agricole existante</p>



# ZONES AGRICOLES DU PLU RÉVISÉ (ARRÊT)

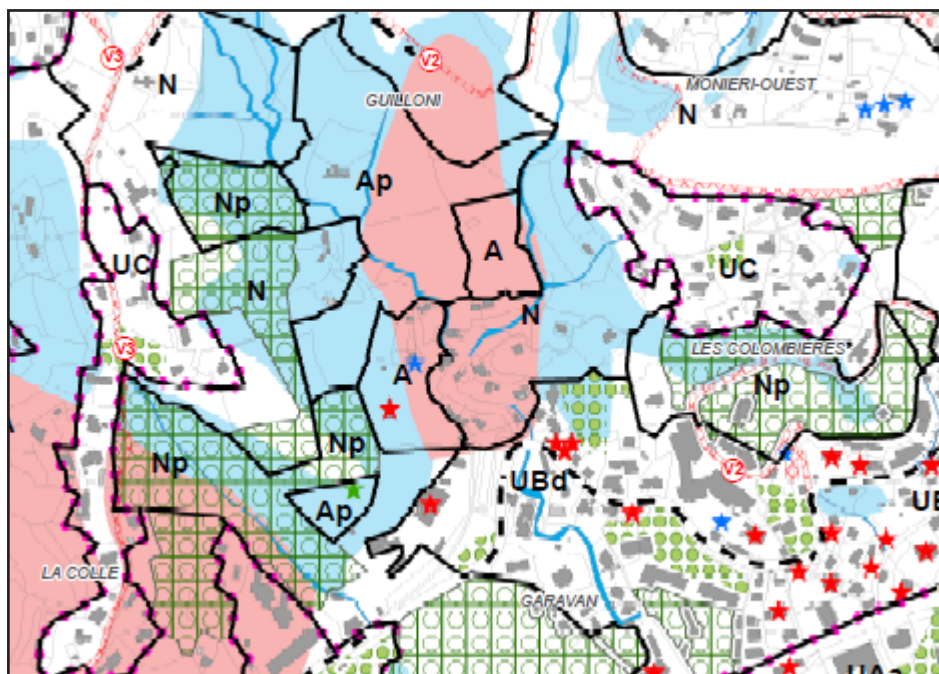
## ZOOM 9 - Les Ciappes/La Colle/Fossan / Est de la commune

Superficie	30,8 ha
Caractéristiques du terrain	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Accessibles par la route de Castellar (largeur 5 m), le chemin de Bellevesasses (largeur 3 m), le chemin de Paropert (largeur 4 m), le chemin de la Colle Supérieure (largeur 3 m), le sentier du Sorgio (largeur 3 m)</li> <li>• <b>Secteur bénéficiant d'un accès à l'eau XX</b></li> <li>• En grande partie en zone rouge du PPR mvmt. Une petite zone en zone bleue du PPR</li> <li>• Une partie en aés très fort et fort du PPR inondation en cours d'élaboration</li> </ul>
Motivations du choix	<p>Type de culture : agrumes, oliviers, plantes à parfum</p> <p>Exploitation agricole existante</p> <p>Des parcelles comprenant un verger agréé IGP de Menton</p>




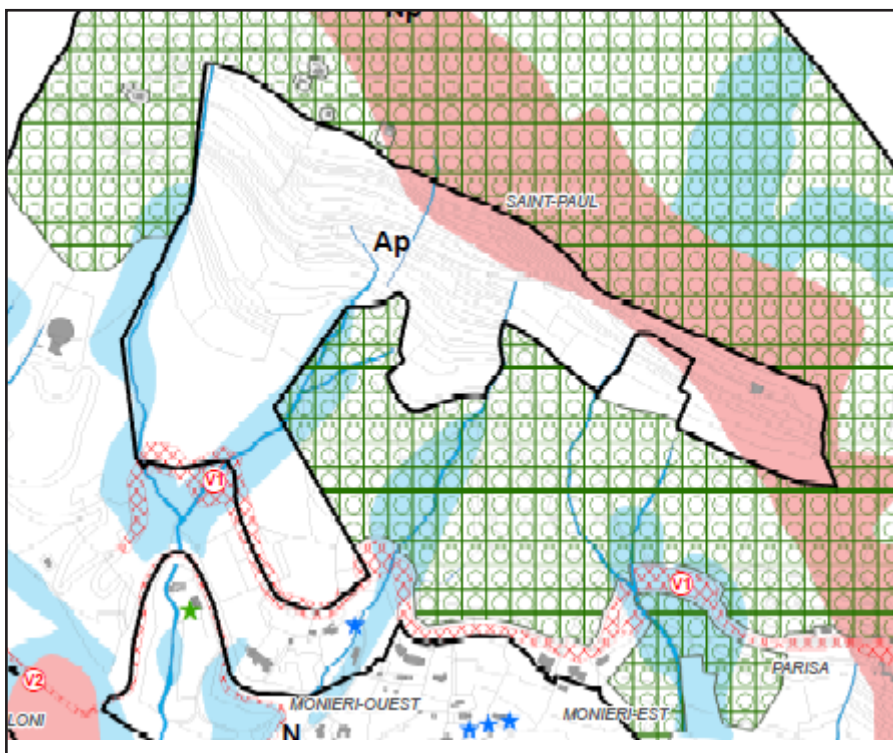


ZOOM 10 - Les Ciappes/La Colle/Fossan / Est de la commune	
Superficie	7,7 ha
Caractéristiques du terrain	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Accessibles par le chemin des Guillons (largeur 3 m)</li> <li>• Secteur bénéficiant d'un accès à l'eau XX</li> <li>• Zones rouge et bleue du PPR mvt</li> <li>• Alés très fort et fort du PPR inondation en cours d'élaboration</li> </ul>
Motivations du choix	<p>Type de culture : agrumes</p> <p>Terrains partiellement aménagés en restanques, reconversion envisagée par la commune : projet de développement de la culture du citron</p> <p>Exploitation agricole</p> <p>Des parcelles comprenant un verger agréé IGP de Menton</p>





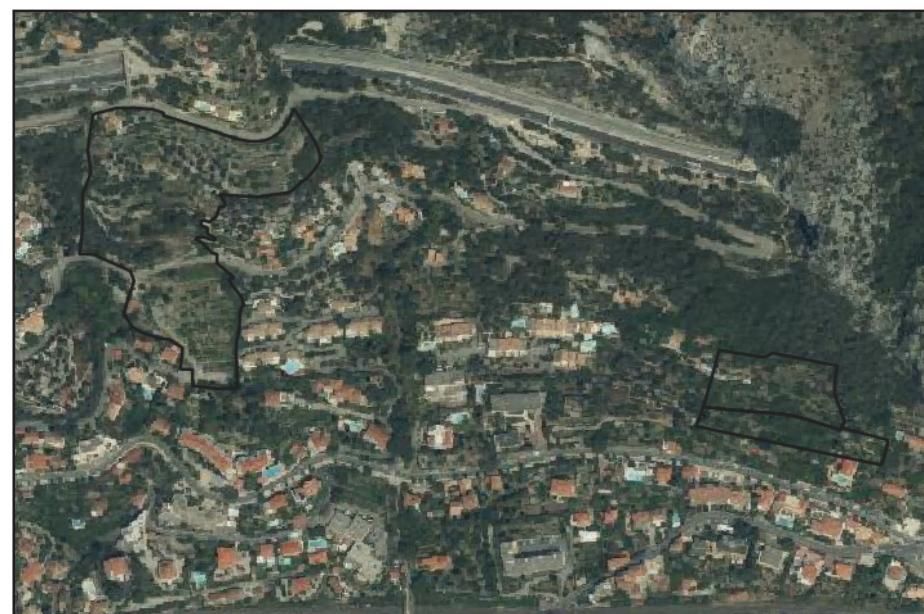
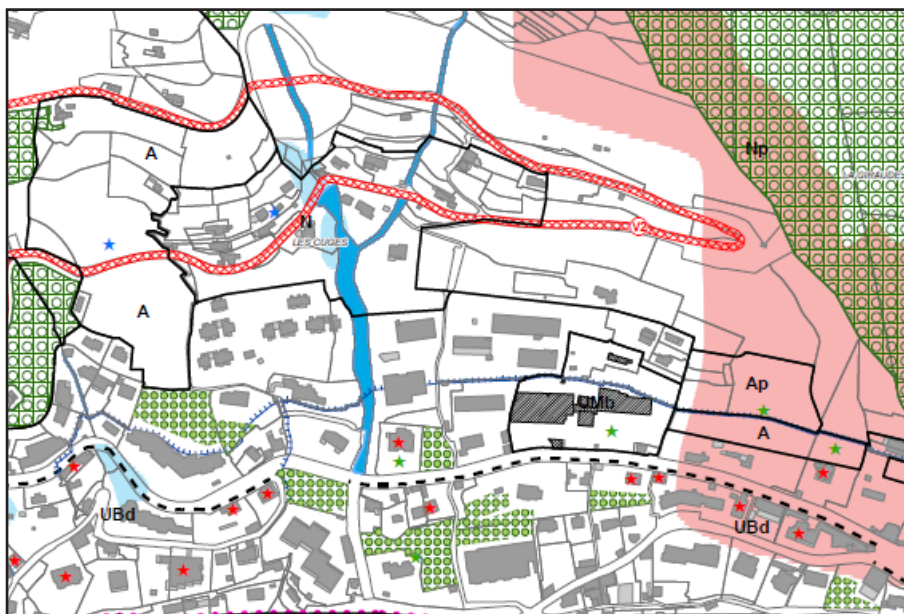
## ZOOM 11 - Saint-Paul / Nord-Est de la commune

Superficie	16,9 ha
Caractéristiques du terrain	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Accessible par le Chemin des Granges de Saint-Paul (largeur 3 m)</li> <li>•  <b>secteur bénéficiant d'un accès à l'eau XX</b></li> <li>• Une partie en zone rouge et en zone bleue du PPR mvt</li> </ul>
Motivations du choix	<p>Type de culture : agrumes</p> <p>Anciens terrains agricoles : terrains aménagés en restanques, faiblement colonnés par les boisements</p> <p>Projet de plantations d'agrumiers</p> <p>Des parcelles comprenant un verger agréé IGP de Menton</p>





ZOOM 12 - Garavan / Est de la commune	
Superficie	3,9 ha
Caractéristiques du terrain	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Accessibles par la route de Super Garavan (largeur 4 m), route Ferdinand Bac (largeur 4 m), Sentier du Peyronnet (largeur 3 m)</li> </ul> <p> Secteur bénéficiant d'un accès à l'eau XX</p> <p> Zones les plus à l'Est : zone rouge du PPR mvt</p>
Motivations du choix	<p>Terrains aménagés en restanques et en partie exploités : plantations agrumiers et oliviers</p> <p>Des parcelles comprenant un verger agréé IGP de Menton</p>



## ZONES A

### RAPPEL DE L'ARTICLE L.151-12 DU CODE DE L'URBANISME

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

### Article A 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

#### Sont interdits :

- Tous les usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations non mentionnés ci-dessous ainsi que les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la destination et/ou au caractère de la zone.

#### Sont autorisés sous condition :

##### - Dans l'ensemble de la zone A (hors secteur Ap) :

- Les constructions, installations et aménagements liés et nécessaires à l'activité agricole et agro-pastorale à condition d'être dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines (avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers) ;
- Les ouvrages publics et techniques nécessaires au fonctionnement des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles et des paysages ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
  - ◊ indispensables et nécessaires aux constructions et leur desserte, aux installations et infrastructures autorisées dans la zone,
  - ◊ ou à des aménagements paysagers,
  - ◊ ou à des aménagements hydrauliques,
  - ◊ ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ◊ ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
  - ◊ ou à l'exploitation des énergies renouvelables.
  - ◊ et qu'ils n'entraînent pas de nuisance grave sur la stabilité des versants.
- Les constructions à destination de logement aux conditions cumulatives suivantes :
  - ◊ Qu'elles soient dédiées à un exploitant agricole professionnel et en fonction ;
  - ◊ Qu'elles soient justifiées par la nécessité d'assurer une surveillance et la présence permanente de l'exploitant au regard de la nature de son activité agricole,
  - ◊ Qu'il soit édifié un seul logement de fonction par site d'exploitation agricole,
  - ◊ Et qu'elles soient localisées sur le site d'exploitation à moins de 50 mètres d'un bâtiment agricole,
  - ◊ Et qu'elles présentent une emprise au sol inférieure à 100 m<sup>2</sup>.

## ZONES A

### RAPPEL DE L'ARTICLE L.151-12 DU CODE DE L'URBANISME

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

- La surélévation des habitations existantes à la date d'approbation du PLU est autorisée dans la limite des hauteurs réglementées à l'article 4 et que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire.
- L'extension latérale des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU aux conditions cumulatives suivantes :
  - ◊ Que l'habitation existantes à la date d'approbation du PLU soit d'une surface de plancher supérieure à 40m<sup>2</sup>.
  - ◊ Que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire,
  - ◊ Que la hauteur de l'extension soit d'une hauteur inférieure ou égale à la hauteur de la construction d'habitation existante à la date d'approbation du PLU sans toutefois pouvoir dépasser 9 mètres,
  - ◊ Que l'extension soit d'une surface de plancher inférieure à 30% de la surface de plancher de la construction existante et que la construction à usage d'habitation n'excède pas, après extension, 180m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les annexes aux constructions à destination d'habitation existante à la date d'approbation du PLU aux conditions cumulées suivantes :
  - ◊ D'avoir une emprise au sol cumulée de 60m<sup>2</sup> maximum ;
  - ◊ Dans une limite de 2 annexes par unité foncière, hors piscine non couverte ;
  - ◊ De présenter une hauteur inférieure à 3 mètres au faîtage ou à l'attique ;
  - ◊ De correspondre à un niveau rez-de-chaussée + comble ;
  - ◊ D'être implantées à moins de 20 mètres de la construction d'habitation existante ;
  - ◊ De faire l'objet d'une intégration paysagère et environnementale.
- Les piscines sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes :
  - ◊ de se situer à moins de 20 mètres de l'habitation principale au point le plus proche ;
  - ◊ de ne pas dépasser une emprise au sol de plus de 40m<sup>2</sup> et dans la limite d'un volume d'eau de 75m<sup>3</sup>;
  - ◊ et de respecter une distance de retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives (margelle comprise).
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, à condition qu'ils soient liés à un système de production d'énergie renouvelable et qu'ils soient compatibles avec la proximité de constructions destinées à l'exploitation agricole.
- Les aménagements nécessaires à l'accès et au stationnement associés aux équipements ouverts au public ou aux espaces naturels, à condition qu'ils soient perméables, paysagers et compatibles avec la proximité de constructions destinées à l'exploitation agricole.
- Les travaux et aménagements destinés à pallier les risques ;
- Les ouvrages, aménagements et équipements nécessaires à la sécurisation des voies de circulation et notamment de l'autoroute A8.

## ZONES A

### RAPPEL DE L'ARTICLE L.151-12 DU CODE DE L'URBANISME

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

- Dans les sites de restanques, toute occupation de sol devra respecter le terrain naturel :
  - ◇ Les terrassements nécessaires à l'implantation des installations devront être limités au strict minimum ;
  - ◇ Les dénivelés devront être aménagés en terrasses et murs de soutènement de même échelle et de même forme que les restanques existantes.

#### - Dans le seul secteur Ap :

- Se référer aux dispositions de l'article R121-5 du Code de l'Urbanisme.

#### - Dans l'ensemble des sites de restanques de la zone A et Ap :

- Toute occupation du sol devra respecter le terrain naturel. A ce titre :
  - ◇ Les terrassements nécessaires à l'implantation des constructions ou installations devront être limités au strict minimum ;
  - ◇ Les dénivelées devront être aménagées en terrasses et murs de soutènement de même échelle et de même forme que les restanques existantes ;
  - ◇ L'implantation des constructions devra être adaptée au principe des restanques ;
  - ◇ Les piscines devront être intégrées dans une planche de restanques existantes ou à créer sans toutefois que le mur de soutènement des plages ou mur d'encuvement n'excède 2 mètres.

### [Article A 4 - Volumétrie et implantation des constructions \(extrait\)](#)

#### Reculs des constructions :

- 5 m des voies et limites séparatives.

#### Emprise au sol des constructions

##### - Dispositions générales

- ◇ L'emprise au sol maximale des constructions est non réglementée à l'exception des dispositions de l'article A2 ci-dessus.

##### - Dispositions spécifiques

- ◇ Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas ouvrages publics et techniques ni aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

#### Hauteur des constructions

##### - Dispositions générales

- ◇ La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère en cas de construction en toiture terrasse) pris à partir du terrain naturel apparent ou excavé.



## ZONES A

### RAPPEL DE L'ARTICLE L.151-12 DU CODE DE L'URBANISME

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

### - Dispositions spécifiques

- ◇ Des dépassements ponctuels peuvent être autorisés pour les ouvrages techniques, les installations d'énergies renouvelables, ou les édifices et souches de cheminées à condition de ne pas dépasser de plus de 1,70 mètre la hauteur de la construction.
- ◇ En cas d'installation domestique de système de production d'énergies renouvelables, les installations devront être le moins visible possible depuis la voie publique.
- ◇ Les annexes à la construction principales à destination d'habitation sont limitées à une hauteur de 3 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère en cas de construction en toiture terrasse) pris à partir du terrain naturel apparent ou excavé.
- ◇ Les équipements publics et d'intérêt collectif pourront être d'une hauteur supérieure sans dépasser une hauteur frontale de 18 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère en cas de construction en toiture terrasse) pris à partir du terrain naturel apparent ou excavé.
- ◇ Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas ouvrages publics et techniques ni aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

## ZONES NATURELLES

La zone N regroupe les grandes entités naturelles de la commune, reconnues pour leurs caractéristiques et leur sensibilité sur le plan biologique, écologique et paysager.

Cette identification s'accompagne de dispositions réglementaires qui assurent leur pérennité, notamment en maîtrisant la constructibilité dans ces secteurs.

La zone N compte également certains secteurs présentant des vocations particulières :

- **La zone Np** : espaces naturels protégés au titre du réseau Natura 2000 ou de la DTA des Alpes-Maritimes ;
- **La zone Nj** : jardin du Palais Carnolès et parc de jeux en plein air ;
- **La zone Nc** : cimetières présents sur le territoire communal - Le Trabuquet et le Parc du Souvenir - ;
- **La zone Nv** : site spécialement dédié à la culture de vergers - Les Vergers de La Madone - ;
- **La zone Nm** correspondant aux espaces continuellement submergés du Domaine Public Maritime ;
- **La zone NPI** correspondant aux secteurs des plages.

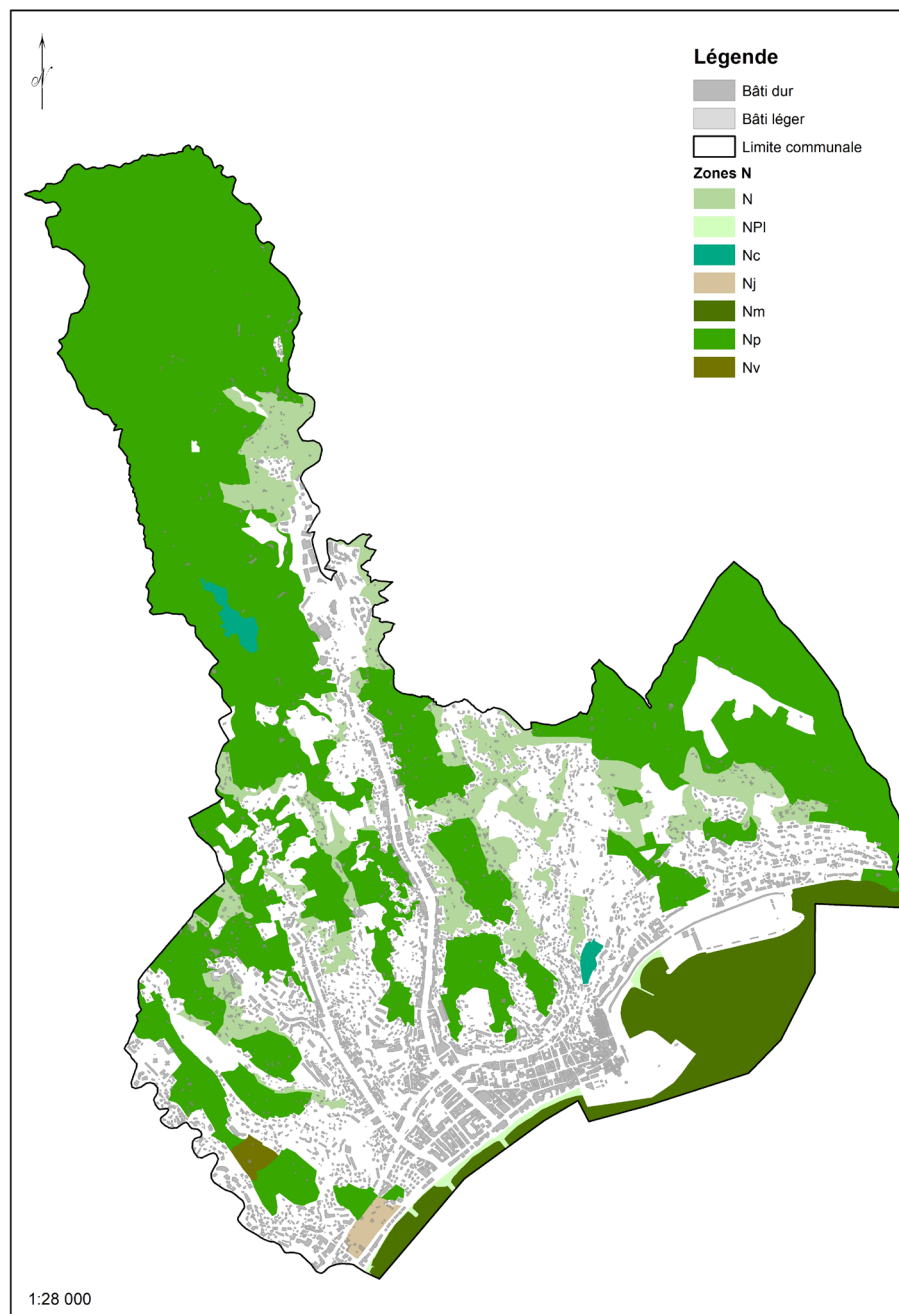
Les zones N du PLU en vigueur sont maintenues et sont renforcées dans le projet de révision de PLU.

Une réduction de la zone NP est à noter dans le Haut-Careï afin de permettre la réalisation de l'extension du projet Intermarché et dans le secteur des Ciappes afin de rectifier une erreur matérielle du PLU en vigueur (parties «Ouvertures à l'urbanisation»).

Par ailleurs, certains secteurs d'habitat très diffus situés en frange des espaces naturels et classés en zone urbaine dans le PLU antérieur ont été classés en zone naturelle afin d'intégrer des objectifs de réduction de la consommation d'espace, au regard de la présence de risques, de la préservation du paysage et de la desserte insuffisante par les réseaux (eau, assainissement, voirie).

Le PLU permet l'exploitation agricole au sein des zones naturelles.

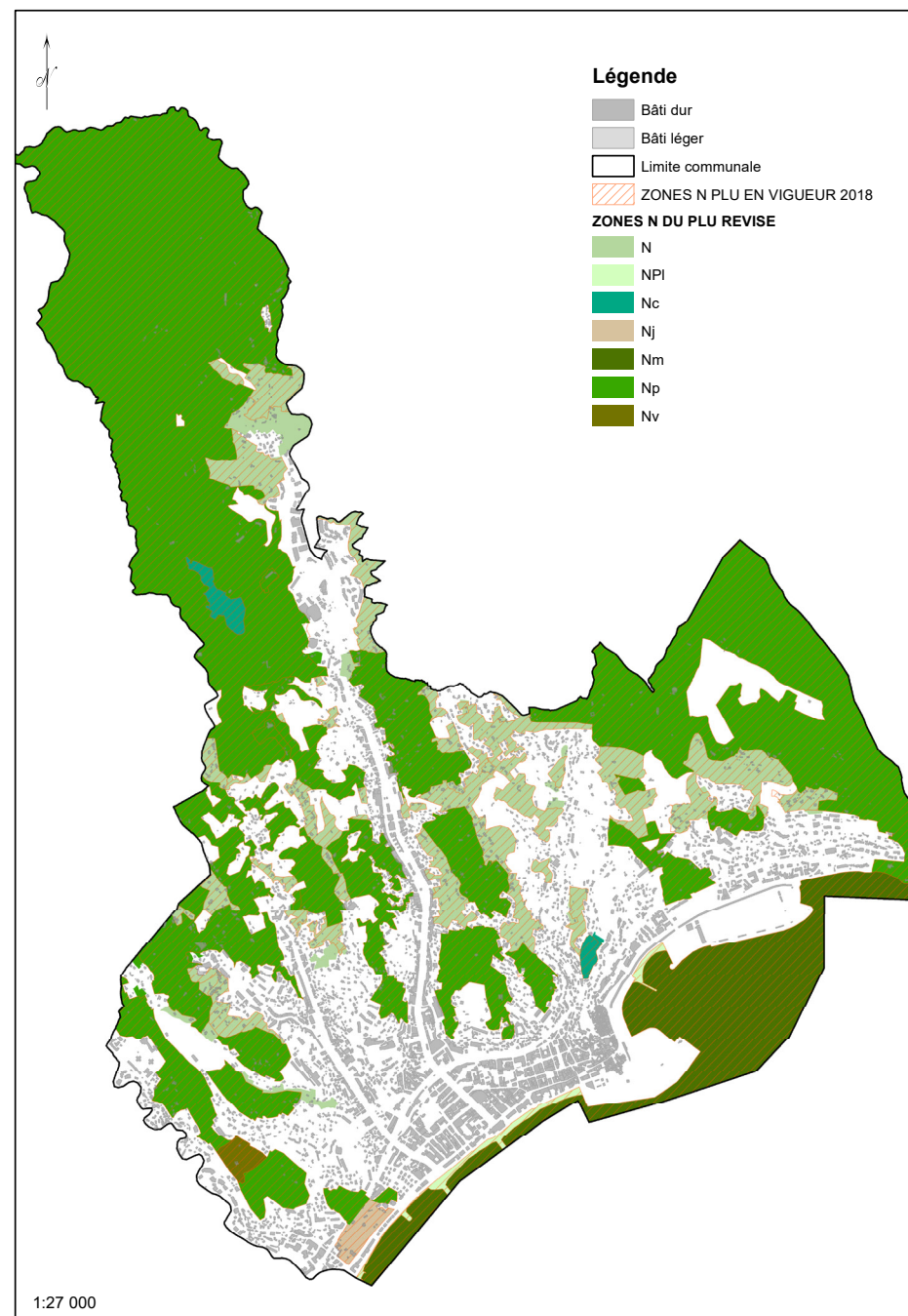
Les dispositions réglementaires et le zonage assureront, conformément aux objectifs du PADD, la protection de ces espaces.



# DIFFÉRENCE ZONES NATURELLES DU **PLU** EN VIGUEUR ET DU **PLU** RÉVISÉ (ARRÊT)

		PLU révisé (en ha)			Total	
		U	N	A		
PLU en vigueur (en ha)	U	466	14	0,5	480,4	31,9%
	N	0,28	907	0,2	907,8	60,3%
	A	0,0	0,2	109	109,6	7,3%
	AU	4,3	3,6	0	7,9	0,5%
Total		470,1	925,5	110,1	1505,7	
		31,2%	61,5%	7,3%	100,0%	

La zone naturelle a augmenté d'environ 17,7 ha par rapport au PLU antérieur.



## ZONES N

### RAPPEL DE L'ARTICLE L.151-12 DU CODE DE L'URBANISME

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

### Article N 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

#### Sont interdits :

- Dans l'ensemble de la zone N :
  - Tous les usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations non mentionnés ci-dessous ainsi que les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la destination et/ou au caractère de la zone.
- Dans le seul secteur Nm, en plus des interdictions ci-dessus :
  - Toutes les précautions doivent être prises pour préserver la faune et la flore marines protégées (herbiers de posidonies et de cymodocées notamment, espèces végétales protégées en vertu des articles L.411-1 et L.411-2 du Code de l'Environnement, de l'arrêté ministériel du 19 juillet 1988 fixant la liste des espèces végétales maritimes protégées ...).
  - Dans les herbiers, tous les aménagements, les constructions et installations, y compris les ouvrages de fixation liés ou non au fonctionnement des ports,
  - Les affouillements et exhaussement du fond marin,
  - Les quais d'amarrage ou les ouvrages d'accueil de bateau.
  - La redirection vers le secteur NPi des eaux issues des surfaces imperméabilisées (constructions, terre-pleins, stationnement, chaussées...).

#### Sont autorisés sous condition :

- Dans l'ensemble de la zone N (hors secteurs Nj, Nm, Np et Nv) :
  - Les constructions, installations et aménagements liés et nécessaires à l'activité agricole et agro-pastorale ;
  - Les ouvrages publics et techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles et des paysages ;
  - Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
    - ◊ indispensables et nécessaires aux constructions et leur desserte, aux installations et infrastructures autorisées dans la zone,
    - ◊ ou à des aménagements paysagers,
    - ◊ ou à des aménagements hydrauliques,
    - ◊ ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
    - ◊ ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
    - ◊ ou à l'exploitation des énergies renouvelables.



## ZONES N

### RAPPEL DE L'ARTICLE L.151-12 DU CODE DE L'URBANISME

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

- ◊ et qu'ils n'entraînent pas de nuisance grave sur la stabilité des versants.
- La surélévation des habitations existantes à la date d'approbation du PLU est autorisée dans la limite des hauteurs réglementées à l'article 4 et que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire.
- L'extension latérale des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU aux conditions cumulatives suivantes :
  - ◊ Que l'habitation existantes à la date d'approbation du PLU soit d'une surface de plancher supérieure à 40m<sup>2</sup>.
  - ◊ Que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire,
  - ◊ Que la hauteur de l'extension soit d'une hauteur inférieure ou égale à la hauteur de la construction d'habitation existante à la date d'approbation du PLU sans toutefois pouvoir dépasser 9 mètres,
  - ◊ Que l'extension soit d'une surface de plancher inférieure à 30% de la surface de plancher de la construction existante et que la construction à usage d'habitation n'excède pas, après extension, 180m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les annexes aux constructions à destination d'habitation existante à la date d'approbation du PLU aux conditions cumulées suivantes :
  - ◊ D'avoir une emprise au sol cumulée de 60m<sup>2</sup> maximum ;
  - ◊ Dans une limite de 2 annexes par unité foncière, hors piscine non couverte ;
  - ◊ De présenter une hauteur inférieure à 3 mètres au faitage ou à l'attique ;
  - ◊ De correspondre à un niveau rez-de-chaussée + comble ;
  - ◊ D'être implantées à moins de 20 mètres de la construction d'habitation existante ;
  - ◊ De faire l'objet d'une intégration paysagère et environnementale.
- Les piscines sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes :
  - ◊ de se situer à moins de 20 mètres de l'habitation principale au point le plus proche ;
  - ◊ de ne pas dépasser une emprise au sol de plus de 40m<sup>2</sup> et dans la limite d'un volume d'eau de 75m<sup>3</sup>;
  - ◊ et de respecter une distance de retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives (margelle comprise).
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, à condition qu'ils soient liés à un système de production d'énergie renouvelable et qu'ils soient compatibles avec le maintien des fonctionnalités écologiques en place dans la zone.
- Les aménagements nécessaires à l'accès et au stationnement associés aux équipements ouverts au public ou aux espaces naturels, à condition qu'ils soient perméables, paysagers et compatibles avec le maintien des fonctionnalités écologiques en place dans la zone.
- Les travaux et aménagements destinés à pallier les risques ;

## ZONES N

### RAPPEL DE L'ARTICLE L.151-12 DU CODE DE L'URBANISME

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

- Les ouvrages, aménagements et équipements nécessaires à la sécurisation des voies de circulation et notamment de l'autoroute A8.
- Dans les sites de restanques, toute occupation de sol devra respecter le terrain naturel :
  - ◊ Les terrassements nécessaires à l'implantation des installations devront être limités au strict minimum ;
  - ◊ Les dénivelés devront être aménagés en terrasses et murs de soutènement de même échelle et de même forme que les restanques existantes.
- Dans la zone N stricte (hors secteurs), en plus des autorisations conditionnées ci-dessus :
  - Les constructions et installations à usage d'exploitation agricole à condition d'être des abris légers et que l'emprise au sol ne soit pas supérieure à 20 m². Le nombre d'abris est limité à un abri par tranche de 2 000m² dans la limite de 5 abris par unité foncière.
- Dans le seul secteur Nc, en plus des autorisations conditionnées ci-dessus :
  - Les travaux et aménagements liés et nécessaires au fonctionnement et à la gestion des cimetières ;
  - Les constructions et installations liées et nécessaires aux activités funéraires ;
  - Les aires de stationnement qui leurs sont liées à conditions d'être perméables.
- Dans le seul secteur Nj :
  - 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 ou au fonctionnement des activités sportives et de loisirs existantes ;
  - Les aménagements et installations à vocation d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou d'autres équipements recevant du public, à condition d'être légers et nécessaires à la réalisation de parcs et de jardins publics et aux activités de loisirs de plein air.
- Dans le seul secteur Nm, dans le respect des dispositions de la loi Littoral (L2124-2 du CGPPP) :
  - Les travaux d'entretien et de gestion courants des aménagements des digues existantes à condition de respecter les contraintes environnementales (préservation de la faune et de la flore marines protégées, herbiers de posidonie et cymodocées) ;
  - Les aménagements légers nécessaires à la sécurité de la navigation à condition de respecter les contraintes environnementales (préservation de la faune et de la flore marines protégées, herbiers de posidonie et cymodocées) ;

## ZONES N

### RAPPEL DE L'ARTICLE L.151-12 DU CODE DE L'URBANISME

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.»

- Les ouvrages techniques de protection des plages et de défense de l'érosion à condition de respecter les contraintes environnementales (préservation de la faune et de la flore marines protégées, herbiers de posidonie et cymodocées).
  - Les installations à vocation d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition d'être précaires et démontables et liées à une activité balnéaire, sportive et de loisirs.
- Dans le seul secteur NPi, en plus des autorisations conditionnées ci-dessus et dans le respect des dispositions de la loi Littoral (L2124-2 du CGPPP) :
- Les installations à vocation d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition d'être précaires et démontables et liées à une activité de balnéaire, sportive et de loisirs.
  - Les installations précaires et démontables liées et nécessaires aux établissements de bains ;
  - Les aménagements liés et nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;
  - Les équipements publics ou d'intérêt général nécessaires aux besoins du service public balnéaire (poste de secours, sanitaires, etc.) ;
  - Les ouvrages techniques de protection des plages contre l'érosion ;
  - Les pontons ;
- Dans les seuls secteurs Np et Nv :
- Se référer aux dispositions de l'article R121-5 du Code de l'Urbanisme.
- Dans l'ensemble des sites de restanques de la zone N :
- Toute occupation du sol devra respecter le terrain naturel. A ce titre :
    - ◊ Les terrassements nécessaires à l'implantation des constructions ou installations devront être limités au strict minimum ;
    - ◊ Les dénivelées devront être aménagées en terrasses et murs de soutènement de même échelle et de même forme que les restanques existantes ;
    - ◊ L'implantation des constructions devra être adaptée au principe des restanques ;
    - ◊ Les piscines devront être intégrées dans une planche de restanques existantes ou à créer sans toutefois que le mur de soutènement des plages ou mur d'encuvement n'excède 2 mètres.

## ZONES N

### RAPPEL DE L'ARTICLE L.151-12 DU CODE DE L'URBANISME

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

### Article N 4 - Volumétrie et implantation des constructions (extrait)

#### Reculs des constructions :

- 3 m des voies et limites séparatives.

#### Emprise au sol des constructions

- Dispositions générales
  - ◇ L'emprise au sol maximale des constructions est non réglementée à l'exception des dispositions de l'article N2 ci-dessus.
- Dispositions spécifiques
  - ◇ Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas ouvrages publics et techniques ni aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

#### Hauteur des constructions

- Dispositions générales
  - ◇ La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère en cas de construction en toiture terrasse) pris à partir du terrain naturel apparent ou excavé.
- Dispositions spécifiques
  - ◇ Des dépassements ponctuels peuvent être autorisés pour les ouvrages techniques, les installations d'énergies renouvelables, ou les édifices et souches de cheminées à condition de ne pas dépasser de plus de 1,70 mètre la hauteur de la construction.
  - ◇ En cas d'installation domestique de système de production d'énergies renouvelables, les installations devront être le moins visible possible depuis la voie publique.
  - ◇ Les annexes à la construction principales à destination d'habitation sont limitées à une hauteur de 3 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère en cas de construction en toiture terrasse) pris à partir du terrain naturel apparent ou excavé.
  - ◇ Les équipements publics et d'intérêt collectif pourront être d'une hauteur supérieure sans dépasser une hauteur frontale de 18 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère en cas de construction en toiture terrasse) pris à partir du terrain naturel apparent ou excavé.
  - ◇ Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas ouvrages publics et techniques ni aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).



# **3 - BILAN - ZONAGE PLU**

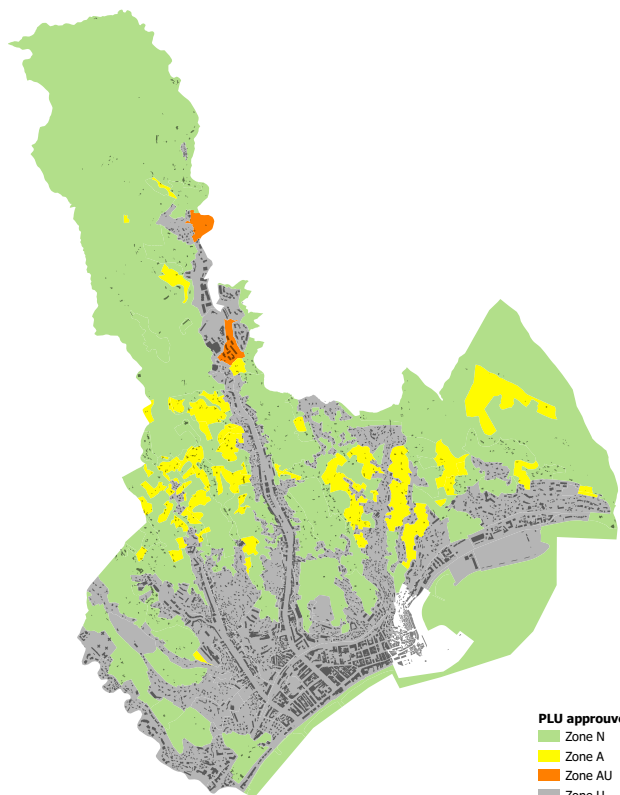
## **ARRÊT PLU 4.12.24**

## ZONAGE DU PLU EN VIGUEUR 2018

Zones urbaines (U)	480,4 ha	31,9 %
Zones agricoles (A)	109,6 ha	7,3 %
Zones à urbaniser (AU)	7,9 ha	0,5 %
Zones naturelles (N)	907,8 ha	60,3 %
<b>Total</b>	<b>1 505 ha</b>	<b>100 %</b>

## ZONAGE DU PROJET DE RÉVISION DE PLU

Zones urbaines (U)	470,1 ha	31,2 %
Zones agricoles (A)	110,1 ha	7,3 %
Zones naturelles (N)	925,5 ha	61,5 %
<b>Total</b>	<b>1 505 ha</b>	<b>100 %</b>



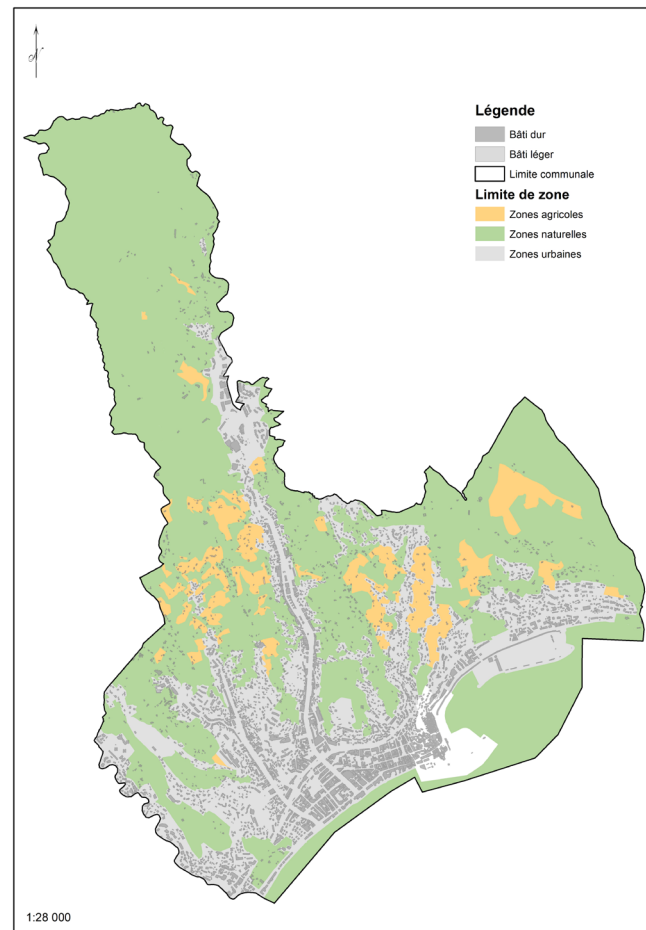
**PLU approuvé**  
 Zone N  
 Zone A  
 Zone AU  
 Zone U

0 500 m

*Le Plan Local d'Urbanisme révisé propose une nouvelle répartition des zones urbaines et naturelles qui vise à :*

- Réduire l'enveloppe urbaine : - 10 hectares
- Maintien des zones agricoles
- Assurer une meilleure protection des espaces naturels et paysagers du territoire : + 17,7 hectares

*Le Plan Local d'Urbanisme permet de répondre aux objectifs de développement durable et de la réduction de la consommation de l'espace fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).*



**Légende**  
 Bâti dur  
 Bâti léger  
 Limite communale  
**Limite de zone**  
 Zones agricoles  
 Zones naturelles  
 Zones urbaines

1:28 000