

Nice, le 4 octobre 2023

**Arrêté préfectoral n°2023.769**  
**portant dérogation au principe d'urbanisation limitée prévue par l'article L.142-4 du**  
**Code de l'urbanisme dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme de la**  
**commune de Menton**

Le préfet des Alpes-Maritimes  
Officier de la Légion d'Honneur  
Officier de l'Ordre National du Mérite

**Vu** le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.142-4, L.142-5, R.142-2 et R.142-3 ;

**Vu** le courrier du 29 juin 2023, reçu par voie électronique le même jour, sollicitant monsieur le Préfet sur deux demandes d'ouverture à l'urbanisation ;

**Vu** les avis défavorables de la commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) du 12 septembre 2023 ;

**Vu** l'avis favorable tacite de la communauté d'agglomération de la Riviera française (CARF) compétente en matière de schéma de cohérence territoriale (ScoT) ;

**Considérant** que dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme de Menton, prescrite par délibération du conseil municipal du 1<sup>er</sup> décembre 2020, la commune envisage l'ouverture à l'urbanisation des zones suivantes ;

- 1 – secteur La Tour de Baousset, 0,9 ha de zone N reclassée en zone UC ;
- 2 – secteur La Colle, 0,1 ha de zone N reclassée en zone UC.

**Considérant** que le territoire de la commune de Menton n'est pas couvert par un ScoT approuvé ;

**Considérant** qu'il convient, dans ces conditions, de faire application des dispositions des articles L.142-4 et 5 du Code de l'urbanisme ;

**Considérant** que les deux demandes d'ouvertures à l'urbanisation présentées ont fait l'objet d'une analyse spécifique par les services de l'État afin de vérifier que l'urbanisation envisagée est conforme aux dispositions de l'article L. 142-5 du Code de l'urbanisme, à savoir que l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, ne conduit pas à une consommation

excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services ;

**Considérant** que chacune des demandes d'ouvertures à l'urbanisation a fait l'objet d'un avis de la CDPENAF ;

**Considérant** que ces demandes d'ouvertures à l'urbanisation n'ont pas fait l'objet d'un avis de l'assemblée délibérante de la CARF dans les délais, l'avis est donc considéré tacitement favorable ;

**Considérant** que chacune des demandes figurent dans l'annexe du présent arrêté ;

**Sur proposition** du directeur départemental des territoires et de la mer des Alpes-Maritimes :

## **ARRÊTE**

**Article 1 :** Les demandes de dérogation, pour permettre les ouvertures à l'urbanisation envisagées dans le cadre de la révision du PLU de la commune de Menton, font l'objet des décisions suivantes :

**1 – Secteur La Tour de Baousset :** demande de reclassement de **0,9 ha de zone agricole et naturelle en zone urbaine indicée UC – Vocation habitat individuel - Parcelles AM 0135/134/173/345/366 : demande refusée** pour les motifs suivants :

La demande concerne un secteur boisé situé en zone naturelle et agricole du PLU en vigueur, en vue de la réalisation de trois logements. La route qui longe les parcelles, objet de la demande, constitue une rupture physique, entre ces dernières et l'urbanisation existante en zone urbaine de l'autre côté de l'axe routier. La commune étant soumise à la loi littoral, l'urbanisation ne peut se faire en discontinuité. Cette ouverture à l'urbanisation ne serait ainsi pas conforme aux dispositions de la loi littoral.

En outre, cette ouverture à l'urbanisation participe à l'étalement urbain et nuit notamment à la protection des espaces naturels et agricoles. Elle n'est pas compatible avec l'orientation n°5 du PADD « Fixer des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».

Compte tenu des caractéristiques des parcelles et de leur faible potentiel, l'ouverture à l'urbanisation de ces espaces ne respecte pas les critères définis à l'article L.142-5 du code de l'urbanisme, notamment elle nuit à la préservation des espaces et participerait à une utilisation non économe de l'espace en faveur de la poursuite d'une urbanisation diffuse.

**2 – Secteur La Colle :** demande de reclassement de **0,1 ha de zone naturelle en zone urbaine indicée UC – Vocation habitat individuel – Parcelle AO 0232 : demande refusée** pour les motifs suivants :

La demande concerne un secteur à l'état naturel, à l'arrière de 3 villas situées dans une urbanisation diffuse, sans accès direct, en vue de la réalisation d'un seul logement. Le terrain paraît par ailleurs fortement pentu.

La zone UC concernée dispose de parcelles libres de toute occupation, pouvant accueillir des constructions et ainsi répondre au besoin identifié d'un seul logement pour cette demande d'ouverture à l'urbanisation.

Cette ouverture à l'urbanisation participe à l'étalement urbain et nuit notamment à la protection des espaces naturels. Elle n'est pas compatible avec l'orientation n°5 du PADD « Fixer des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».

Compte tenu des caractéristiques de cette parcelle et de son faible potentiel, l'ouverture à l'urbanisation de cet espace ne respecte pas les critères définis à l'article L.142-5 du Code de l'urbanisme, notamment elle nuit à la préservation des espaces et participerait à une utilisation non économe de l'espace en faveur de la poursuite d'une urbanisation diffuse.

Ces deux secteurs sont représentés en annexe du présent arrêté.

**Article 2 :** Le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en mairie de Menton.

Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs des services de l'État des Alpes-Maritimes.

**Article 3 :** Le présent arrêté pourra faire l'objet, dans le délai de deux (2) mois à compter de sa publication :

- soit d'un recours gracieux auprès du préfet des Alpes-Maritimes,
- soit d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Nice (18, avenue de Fleurs – CS 61035, 06 050 Nice Cedex 1).

Le tribunal administratif de Nice pourra également être saisi par l'application informatique « Télérecours Citoyens » accessible depuis le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)

**Article 4 :** Le secrétaire général de préfecture, le maire de la commune de Menton et le directeur départemental des territoires et de la mer sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, dont copie leur sera adressée, ainsi qu'au président de la communauté d'agglomération de la Riviera française.

**Article 5 :** Une copie du présent arrêté sera transmise :

- au maire de Menton,
- au président de la communauté d'agglomération de la Riviera française,
- au directeur départemental des territoires et de la mer.

  
Pour le préfet,  
Le Secrétaire Général  
SG 4522  
**Philippe LOOS**



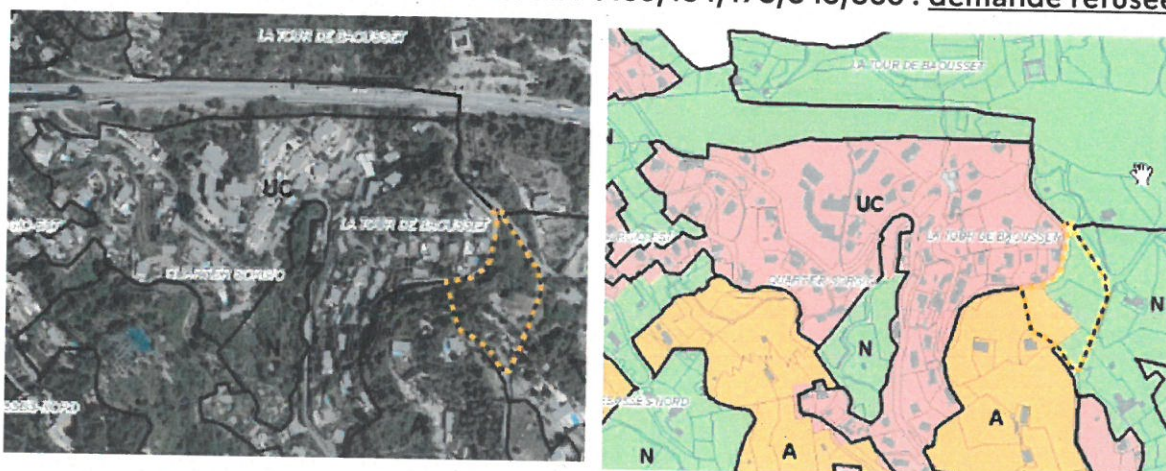
**Annexe unique (article 1) :**  
**Identification des demandes d'ouvertures à l'urbanisation**  
**présentées**

**Légende :** les demandes d'ouvertures à l'urbanisation sont représentées, comme ci-dessous :

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

*Sources cartographiques : dossier de demande d'ouverture à l'urbanisation, fourni par la commune de Menton à l'appui de sa demande-formulée par courrier en date du 29/06/2023.*

**1 – Secteur La Tour de Baousset 0,9 ha de zone A et N reclassée en zone UC – Vocation habitat individuel - Parcelles AM 0135/134/173/345/366 : demande refusée**



**2 – Secteur La Colle : : demande de reclassement de 0,1 ha de zone naturelle en zone urbaine indicée UC – Vocation habitat individuel – Parcelle A0 0232 : demande refusée**

