



ASPONA

ASSOCIATION POUR LA SAUVEGARDE DE LA NATURE ET DES SITES
DE ROQUEBRUNE – CAP MARTIN, MENTON ET ENVIRONS

B.P. 17 – 06501 MENTON CEDEX

AGRÉE N° SIREN 401 480 827 N° SIRET 401 480 827 000 21

M. Yves JUHEL
Mairie de Menton
17, rue de la République
BP 69
06502 - MENTON Cedex

Menton, le 12 mars 2023

Objet : Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme

Monsieur le Maire,

Vous avez transmis à l'ASPONA, personne publique associée pour la modification n°3 du PLU de Menton, le dossier du projet par lettre du 13 février 2023. Au nom de l'association, j'ai l'honneur de vous transmettre les observations qui suivent :

- Suppression du secteur à plan de masse Hanbury :

L'ASPONA s'inquiète de la banalisation architecturale irrespectueuse du grand cadre paysager que la modification envisagée pourrait entraîner sur le front de mer de Garavan. Les dernières réalisations, telles que l'Hanbury Palace et l'Hôtel 5 étoiles en cours de construction, aggravent déjà l'aspect hétéroclite d'une urbanisation disparate héritée des années 1970. Elle déplore qu'alors que le plan de masse Hanbury se réfère à des unités de hauteur R+4 et R+5 le long de l'avenue Aristide Briand, celles-ci pourront atteindre R+6 et que le coefficient de végétalisation ne sera que de 10%.

- Suppression de l'emplacement réservé E3 sur le PAPAG n°4, correspondant à l'ancien centre de vacances Roger Latournerie (UT2) situé sur la parcelle BI 173 (parcelle couvrant toute l'UT2 entre la Corniche de la serre de la Madone et l'avenue Cernuschi) :

De manière préliminaire, l'ASPONA note que le PLU ayant été approuvé le 5 mars 2018 et rendu opposable en juin 2018, les prescriptions relatives aux 4 PAPAG (à savoir « *une réduction de constructibilité pendant 5 ans, puisque seuls sont autorisés les changements de destination, le confortement et l'extension des constructions existantes dans la limite de 20m² de surface de plancher* » (art 151-41 5° du code de l'urbanisme)) vont bientôt devenir caduques. Dans la mesure où la modification n°3 n'entrera probablement pas en vigueur avant juin 2023, l'ASPONA considère que le projet de modification est lacunaire en ce qu'il reste silencieux sur le devenir de 3 des 4 PAPAG encore intouchés (Latournerie, Ardoino, Rondelli). Pour la clarté de l'information du public, il conviendrait d'acter l'obsolescence de ces PAPAG et surtout de veiller à leur suppression des plans de zonage du PLU.

Plus précisément, concernant la parcelle BI 173 incluse dans l'UT2 « ancien centre de vacances Roger Latournerie », l'ASPONA émet de nombreuses réserves, d'une part, en l'absence de prise en compte de ses demandes réitérées depuis 2019 (A) et, d'autre part, concernant le « décrochage » de la partie basse du Domaine qui reste liée au devenir de l'Unité Touristique 2 telle que définie dans le PLU (B).

A) D'une part, par lettres du 9 août 2019 et du 31 décembre 2020 dans le cadre de la 2^{ème} modification du PLU de Menton abandonnée et le 7 avril 2023 dans le cadre du lancement de la révision du PLU, l'ASPONA a demandé :

A1) La rectification de la fiche n°27 établissant la protection des lacets du domaine Cernuschi-Latournerie

Au printemps 2017 (procédure d'adoption du PLU de Menton), l'ASPONA avait demandé que les Lacets du Domaine Latournerie – Cernuschi soient retenus dans l'inventaire des éléments remarquables. Cette requête ayant été reçue favorablement, les Lacets ont été classés en tant qu'ouvrage d'art avec une protection de type 1 « dispositions relatives aux bâtiments à protéger dans leur ensemble ».

Toutefois lors de l'enquête publique, l'association n'avait pas eu accès à la fiche correspondante de l'inventaire, celui-ci n'ayant été mis à jour que le 22/1/2018. **L'ASPONA demande à ce que plusieurs erreurs factuelles soient corrigées dans la fiche n°27** dans la mesure où le projet qui a été soumis à la MRAE mais qui n'a pas été communiqué au public se base sur cet inventaire¹.

En effet, la fiche n°27 mentionne que « *la route comprend 22 lacets* » avec un système sophistiqué de canalisations hydrauliques (eaux pluviales et eaux souterraines / 6 barmes) et que la protection n'est prévue que « *à partir du 3^{ème} virage* ». Or, d'une part, **la route ne comprend que 19 lacets** et, d'autre part, **le local central de collecte des eaux et de distribution**, d'où part une canalisation importante dont l'usage historique au début du XX^{ème} siècle était d'alimenter le circuit de refroidissement des machines de la menuiserie industrielle Bosio, le jour, et de la fabrique de glace, la nuit, **est situé entre le 1^{er} et le 2^{ème} lacets** (voir dossier ci-joint). Cette limitation spatiale est donc contradictoire avec l'objet de la protection. Elle n'est pas non plus justifiée par une particularité topographique puisque les lacets sont régulièrement étagés sur une hauteur totale d'environ 120 m. **Il convient donc de corriger le nombre des lacets et de supprimer la mention « à partir du 3^{ème} virage » de la fiche n°27.**

A2) Respect des règles de co-visibilité par les futures constructions

En mentionnant dans l'inventaire que les lacets sont « *en symétrie visuelle avec la colline de la Vierge (fiche n°282) et le Château Marly (fiche n°68)* », et dans la mesure où l'ensemble de l'îlot situé entre la rue des sœurs Munet et l'avenue des Alliés (fiche n°359) est aussi protégé, **il n'est pas envisageable de pouvoir construire un bâtiment de plusieurs étages le long de l'avenue Cernuschi susceptible de boucher cette vue.**

Concernant la partie Ouest de l'UT2 située sur l'autre versant de la corniche des Serres de la Madone, les parcelles ne peuvent être détachées de l'ensemble naturel cohérent dont elles font partie (classées EBC). Bien qu'elles soient séparées du rivage par une zone urbanisée, leur visibilité est forte depuis le littoral, en particulier depuis le Cap Martin. De ce fait, en application de la DTA, le critère de covisibilité devra être pris en compte.

A3) Etude hydro-morphologique préalable

Compte-tenu de l'usage historique du site et de sa topographie - probable zone de transfert et d'accumulation des eaux souterraines et pluviales en provenance du Val d'Anaud, de la corniche des Serres de la Madone et de la Cime de Bausson en amont - il conviendrait de conditionner toute nouvelle construction à la réalisation d'une étude hydro-morphologique préalable, notamment pour la partie du site jouxtant l'avenue Cernuschi le long du cours d'eau

¹ En 2019, la MRAE mentionnait « *Considérant que seule la protection des éléments patrimoniaux et paysagers les plus caractéristiques déjà inscrits au PLU (espace boisé classé et protection des lacets à partir du 3^{ème} virage du bas) est précisée* » page 3 de la décision n° CU 2019-2134 du 28 mars 2019

Borrigo. La protection contre le risque de fracturation de la nappe phréatique affleurante constitue un impératif quand la ressource en eau se raréfie et les périodes de sécheresse sont plus longues.

A4) Protection de 2 arbres remarquables

L'ASPONA demande l'inscription sur l'inventaire des arbres remarquables et la protection du hêtre pourpre et du tilleul, plantés au début du XX^{ème} siècle et situés entre le 1^{er} et le 3^{ème} lacets sur la parcelle.

B) D'autre part, l'ASPONA considère que les conséquences induites par la suppression de l'emplacement réservé n°3 et par la caducité imminente du PAPAG n°4 sont passées sous silence :

B1) **Le PADD** mentionne à plusieurs reprises la parcelle BI 173 - UT2 et son devenir dans le cadre du PLU de Menton, à savoir « *Permettre un aménagement à vocation touristique du Centre Latournerie* », « *Réaliser des équipements pour répondre aux besoins de la population* », « *Requalifier les sites dotés de potentialités touristiques* ». Il est à noter que le rapport de présentation (pp.673 – 674) justifie le PAPAG n°4 ainsi : « *Reconversion de l'ancien centre Latournerie pour renforcer la capacité d'hébergement et l'aménagement d'activités de bien-être* ». **La caducité du PAPAG ne saurait remettre en cause les deux vocations définies pour ce site**, telles qu'issues du PADD à savoir : **requalification de l'offre d'hébergement et d'activités touristiques, réponse aux besoins de détente de la population.**

En l'absence d'un éclairage précis dans le Rapport de présentation de la modification n°3 permettant d'apprécier le devenir du Centre Latournerie dans son ensemble, l'ASPONA refuse de se prononcer sur la levée de l'« Espace réservé » sur une portion de la parcelle BI 173.

B2) Nous tenons à rappeler que la parcelle BI 173 est soumise aux dispositions applicables à la zone UT – secteur UT2 (articles UT1 à UT16 pages 72 à 77), à savoir notamment que « *sont interdits ...les parcs d'attraction et les parcs de stationnement ... [ainsi que] les constructions à usage d'habitation* ». En effet, les seules constructions à usage d'habitation autorisées au titre des articles UT1 et UT2 du Règlement concernent de manière limitée le secteur UT 1 (camping Saint-Michel) mais pas le secteur UT2.

Concernant les conséquences de la suppression de l'emplacement réservé n°3 sur la constructibilité **de la partie basse de la parcelle BI 173**, l'emprise au sol (article UT9) n'est pas réglementée et les surfaces minimales d'espaces verts et de pleine terre (article UT13) non précisées pour le secteur UT2. On peut donc considérer que **le zonage UAb s'appliquerait** (voir plan de zonage). Outre les exigences de co-visibilité (voir *supra*) et la protection des lacets avec leur voie d'accès, et suite à la construction récente des 2 immeubles Eden Riviera, la prescription selon laquelle « *la longueur maximale ininterrompue de 35 m ne doit pas être dépassée* » exclut toute nouvelle construction le long de l'avenue Cernuschi.

Par ailleurs, l'emprise au sol maximale des constructions en UAb est fixée à 60% de l'unité foncière et le coefficient de végétalisation de 25%, traité en espaces verts. Or cette portion de parcelle est déjà artificialisée à hauteur de 50% du fait de l'existence de la route goudronnée avec ses lacets (7 sur cette portion de parcelle) et des édifices associés à l'ouvrage d'art (canaux souterrains, barmes, bassins, etc.). Il apparaît donc que, pour respecter le Règlement d'urbanisme, aucune nouvelle construction n'est envisageable en dehors de l'emprise du petit bâtiment ancien accolé à l'Eden Riviera.

Enfin, comme nous l'avons déjà suggéré, il serait plus judicieux de nommer l'ancien centre de vacances Latournerie « Domaine Latournerie-Cernuschi » pour des raisons topographiques (la plaque d'entrée située sur l'avenue Cernuschi mentionne « Cernuschi » exclusivement) et en référence au propriétaire historique Henri Cernuschi, personnalité au rayonnement culturel français et l'œuvre sociale mentonnaise incontestables.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.



Frédérique LORENZI, Présidente

Cc : ABF, DDTM
PJ : dossier des lacets