

ASPONA (avril 2023)

OBSERVATIONS SUR LES PROJETS DE DIAGNOSTIC ET DE PADD EN VUE DE LA REVISION DU PLU DE MENTON

A titre préliminaire, l'ASPONA tient à rappeler que si la révision intervient seulement 5 ans après l'entrée en vigueur du PLU en 2018, un délai particulièrement rapproché, c'est essentiellement en raison de la nécessité de mettre en conformité ce document avec le cadre fixé par la réglementation ou les orientations nationales et régionales, elles-mêmes directement contraintes par l'évolution rapide du changement climatique et l'érosion de la biodiversité.

Alors que les canicules vont s'intensifier et se multiplier, c'est un autre modèle urbain qu'il faut dessiner. Or, ces deux enjeux et leurs conséquences avérées sur le territoire communal et/ou les conditions de vie de la population sont quasi-absents ou très minorés dans le Diagnostic et l'analyse de l'état initial de l'environnement physique et biologique.

De plus, en ne prenant pas en compte les données statistiques les plus récentes ou les derniers outils de la connaissance disponibles, ces parties du Tome 1 reconduisent des raisonnements datés, non pertinents dans la perspective 2030, voire 2050-80 si l'on tient compte de la durée de vie du bâti (50 ans). Ces deux premières parties devraient être corrigées et complétées en conséquence, en particulier pour ce qui concerne la préservation des terres agricoles et des sols, la résilience des équipements ou aménagements proches du rivage, par la prévention des risques et la production de nouveaux logements.

L'analyse des composantes patrimoniales, paysagères et urbaines (pages 201 à 304) permet d'améliorer substantiellement le traitement fin de certaines entités du territoire communal et d'escompter une meilleure adéquation des futures autorisations de construire à la spécificité du relief local, aux contraintes d'accessibilité des terrains (voirie, approvisionnement en eau et assainissement) et aux vagues de chaleur plus fréquentes. Toutefois, le regroupement des 14 unités paysagères en 9 entités urbaines n'apparaît pas toujours pertinent et mériterait d'être revu, pour ce qui est de « l'Annonciade-Borrigo » et des « hauteurs de Garavan-Fossan », dont les caractéristiques topographiques et les usages ne sont pas assimilables.

A défaut d'une planification établie à l'échelle intercommunale ou plus largement pour la communauté d'agglomération, l'ASPONA ne peut valider le chapitre sur les perspectives d'évolution et les enjeux à retenir pour la « ville-centre ». Ces enjeux relèvent davantage de conclusions « politiques » que d'orientations permettant de rendre les habitants et la biodiversité moins vulnérables aux fortes chaleurs, aux nuits tropicales et aux risques climatiques qui y sont liés.

Pour ce qui est du PADD, la formulation retenue pour les 5 orientations peut difficilement être contestée, sauf en ce qui concerne l'orientation 5 (la réduction de moitié du rythme d'artificialisation est impérative) et les changements de vocations des espaces à enjeux envisagés par rapport à celles arrêtées en 2018 (objectif 2). Pour autant, la déclinaison précise des orientations appelle un certain nombre de commentaires et requiert des ajouts et des corrections, directement liées aux insuffisances constatées dans le diagnostic. De manière générale et fondamentale, les efforts indispensables que devrait consentir la commune pour adapter son territoire au changement climatique et en atténuer les effets ne ressortent pas clairement du PADD.

Les choix faits pour la révision du PLU de Menton, commune la plus peuplée de la CARF, influenceront nécessairement les documents d'urbanisme des quatre autres communes littorales de la CARF (La Turbie, Gorbio, Beausoleil et Roquebrune-Cap Martin) en cours de révision.

1 – DIAGNOSTIC ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

A - Principales lacunes et biais d'analyse à revoir

Le diagnostic continue de sous-estimer les problèmes liés au fort déclin des terres agricoles, au mitage des collines, à la surdensité des vallons et à l'artificialisation excessive des quartiers en zone littorale, présentant les mêmes lacunes que le projet de SCoT (approuvé en 2019 et rejeté par la DDTM06). Plus en détail, l'ASPONA déplore qu'aucune mention ne soit faite, ni aucune conséquence tirée pour la commune de l'absence de Plan Alimentaire Territorial, dont la CARF devrait être dotée comme toutes les communautés de communes françaises depuis le 1^{er} janvier 2022, de Plan Climat territorial que la CARF devrait avoir depuis 2019, de Plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation (PPRI) prescrit en avril 2020 mais toujours pas élaboré, de Volet Littoral sachant que 38% de la population mentonnaise réside à moins de 100 m de la mer.

L'analyse environnementale ignore de manière surprenante l'évolution du changement climatique et ses conséquences préoccupantes impactant déjà la vie quotidienne de la population et l'organisation des services publics de Menton : sécheresse associée à des pénuries d'eau, anomalies de température et nuits caniculaires pesant sur la santé des personnes. Le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA06) n'est pas non plus pris en compte, en ce qu'il permet de définir des actions précises à engager dans la commune.

Il en résulte que les « besoins » de production de logements et l'ensemble des orientations se limitent à décliner un PLH dont l'élaboration remonte au milieu des années 2010 et à la loi SRU, en se basant sur des projections démographiques non avérées (à peine 0,2% constatées et pas 0,7%), mais surtout sans prendre en compte **les limites de capacité d'accueil de la commune** (et non seulement des espaces urbanisés ou à urbaniser) (ref L121-21 du code de l'urbanisme) d'ores et déjà existantes ou pressenties.

L'étude environnementale s'en tient à un constat historique datant du XIX^{ème} siècle sur le climat mentonnais (« *Menton bénéficie d'un climat ...* » ! (page 136)), sans intégrer les travaux scientifiques les plus récents sur le changement climatique, tels ceux réalisés par le GREC SUD sur le territoire limitrophe de la CARF publiés en juin 2021, « La métropole Nice Côte d'Azur face aux risques climatiques » (<http://www.grec-sud.fr/nouvelles/les-risques-climatiques-encourus-par-la-metropole-nice-cote-dazur/>).

Sans vouloir dresser un tableau encore plus sombre de l'avenir de la commune de Menton en raison de sa proximité avec la Principauté de Monaco soumise à un développement du bâti « à marche forcée », de son enserrement dans un relief montagneux très proche et d'une plus forte exposition aux dépressions plus nombreuses qui se forment désormais sur le Golfe de Gênes, il nous semble *a minima* indispensable de nous référer aux données relatives à l'évolution des températures constatées et escomptées pour les communes littorales de NCA. Ces données établies par le GREC SUD sont les suivantes. « *Depuis 150 ans, dans le bassin méditerranéen, la température moyenne a augmenté de 1,6 °C (2 °C dans les Alpes du Sud). Cette tendance à la hausse se poursuivra ces prochaines décennies avec une graduation qui dépendra des choix de développement des pays et territoires, des modes de production et de consommation des sociétés humaines. [...] Selon le scénario socio-économique pessimiste, équivalent à une absence de politiques résolument engagées dans les transitions énergétiques et écologiques, l'anomalie de température par rapport à l'ère préindustrielle pourrait dépasser +3 °C en 2050, +6 °C et même +7 °C en été à l'horizon 2100. À la fin du siècle, les températures estivales du sud de la Métropole se rapprocheraient de celles de l'intérieur des terres du Maghreb. [...] L'augmentation de la température, combinée à l'intensification et à la multiplication des*

événements climatiques extrêmes (comme celui du 2 octobre 2020), aggravera les conséquences environnementales et sanitaires locales ces prochaines décennies. **Depuis 2015, les villes littorales azuréennes ont enregistré plus de 70 nuits tropicales par an, avec une tendance à la hausse avoisinant 80 depuis 2020. [...]**

On constate une baisse du cumul annuel des précipitations à Nice de -13% en 60 ans avec une aggravation du déficit au printemps et en été (-60%). Dans le scénario pessimiste +5 à +8° d'ici 2100, la baisse des débits moyens serait de 10% jusqu'en 2075 de 15 à 25% d'ici 2100. Avec des étés plus longs et plus chauds, des périodes de sécheresse plus longues et plus prononcées accentuant l'évaporation à la surface des sols et des lacs, des précipitations dévastatrices plus fréquentes, des hivers plus doux, un enneigement moins généreux en montagne, une augmentation de la température de la mer et de son acidification, la Métropole sera confrontée à un fort risque de dégradation de son environnement : effets néfastes sur la croissance et le cycle des végétaux pouvant provoquer le dépérissement de forêts, débits des cours d'eau encore plus capricieux avec des étiages plus marqués, érosion de la biodiversité marine et terrestre, introduction d'espèces invasives, capacité moindre des écosystèmes à séquestrer du carbone, verdissement des lacs de montagne ».

Concernant l'impact sur la qualité de vie des habitants, le GREC-SUD mentionne :

« - l'amplification des îlots de chaleur urbains (ICU), la multiplication des nuits tropicales, la surmortalité causée par les canicules et la pollution de l'air, l'allongement de la période d'exposition aux allergènes, l'augmentation des risques sanitaires à cause de la prolifération d'insectes, de parasites et de virus.

- le niveau moyen de la mer supérieur à 1 m en 2100 par rapport à celui d'aujourd'hui, est globalement admis par la communauté scientifique. Une hausse de 2 m est probable en 2150 et même 4 m en 2300 si les émissions massives de GES se poursuivent. Le retrait du trait de côte provoquerait des phénomènes de submersion plus fréquents et plus intenses même à court terme.

- la baisse des ressources en eau et des rendements agricoles, augmentation du risque incendie avec développement potentiel de feux ravageurs, modification des pratiques touristiques... »

Enfin, les conclusions de ce Carnet devraient utilement inspirer l'élaboration des documents d'urbanisme des 5 communes actuellement concernées de la CARF, et notamment Menton sa commune centre : « Les conséquences humaines, économiques de l'inaction sont sans commune mesure avec le coût des efforts à engager pour en limiter l'ampleur. Les collectivités, en plus des institutions internationales et nationales ont un rôle majeur à jouer, en tant qu'autorités publiques locales pour modifier leurs pratiques (investissements, gestion publique, employeurs) mais surtout faire changer les comportements de la population. Informer ou consulter ne suffit pas, il faut impliquer les habitants, les associations et les professionnels, engager des moyens incitatifs et coercitifs, accompagner par des outils de gouvernance spécifiques (Conseil de la métropole pour le climat, Plan climat 2019-2025, SRADDET, plan alimentaire territorial). Il est impératif pour NCA de réduire drastiquement ses émissions de GES, au minimum -40 % d'ici 2030 (l'engagement pour l'UE étant de -55%). » Très concrètement, la révision du PLU devrait répondre à de tels défis concernant l'adaptation au risque de submersion et la limite de capacité d'accueil de la commune.

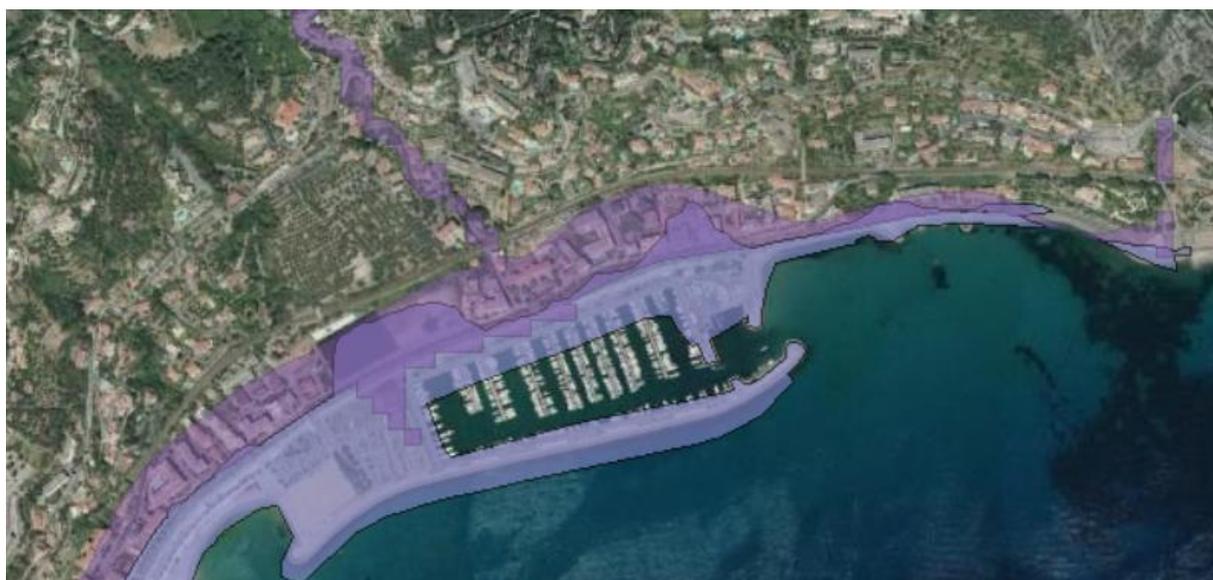
De plus, ni l'analyse environnementale, ni l'analyse paysagère urbaine ne tiennent compte des cartes élaborées par la DREAL PACA représentant la « **Vulnérabilité du territoire aux risques d'inondation des cours d'eau en raison des intrusions marines et de la limitation des écoulements en mer sous l'effet des tempêtes** ».

<http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr/1131/environnement.map#>

Quelques captures d'écran montrent que certains projets d'aménagement devront impérativement en tenir compte. Qu'il s'agisse de ceux envisagés pour la Baie Ouest de Menton (portion Borrigo-Gorbio)



Ou de Garavan (secteur Rondelli / Porte de France)



Alors même que le PAC de l'Etat insiste sur l'Atlas des zones inondables (AZI) et que sa prise en compte dans le zonage et sa traduction écrite dans le règlement d'urbanisme sont « *attendues et constitueront un point de vigilance des services de l'Etat sur les zones concernées* », ces éléments ne sont nullement mentionnés dans les projets de diagnostic et de PADD présentés.

Le Porter à connaissance de l'Etat insiste sur les limites à l'urbanisation créées par la disponibilité de la ressource en eau, qui doivent être intégrées dans le PLU, non seulement en application de la législation nationale mais aussi « *du contexte local post Alex* » (extraits ci-dessous)

La révision du PLU est l'occasion de :

- Prendre en compte une analyse prévisionnelle des problématiques liées à l'eau potable, à l'assainissement, à l'imperméabilisation des sols, aux zones inondables, aux espaces naturels, et à la compatibilité des choix d'aménagement avec l'équilibre des usages et ressources en eaux correspondantes sur le territoire concerné. Ainsi, le SDAGE souligne l'intérêt que le PLU s'appuie sur des schémas "eau potable", "assainissement" et "pluvial" à jour ;
- Étudier très précisément les capacités actuelles et futures des ressources en eau et des équipements publics existants ou à réaliser en fonction des besoins en eau potable prévisibles compte tenu des choix d'urbanisme retenus.

Le rapport de présentation évaluera les besoins en eau, en fonction de l'évolution démographique, de la population saisonnière, d'un bilan des usages de l'eau et analysera l'impact de l'augmentation des prélèvements (adéquation entre ressource disponible, équipements existants, aménagements envisagés, besoins futurs).

Rappel concernant les zones U et AU :

Les articles R.151-18 et 20 du CU précisent les conditions de raccordement aux réseaux lors du classement en zone U et AU.

Une urbanisation nouvelle ne peut être planifiée sans avoir vérifié au préalable la disponibilité suffisante de la ressource en eau.

Or aucune attention n'est portée sur cet enjeu majeur, alors que la commune a été soumise en 2022 aux restrictions d'eau entre mars et octobre, que ce même régime sera reconduit selon toute vraisemblance en 2023 et que circulent des informations particulièrement préoccupantes quant aux possibles conséquences de remontée du biseau salé si des pompages excessifs sont effectués en basse vallée du Var (ressources qui risquent de constituer la principale source d'approvisionnement en eau potable de la CARF dans les mois à venir si la situation d'altération de la porosité de la nappe alluviale compromettant les possibilités de captages en Roya se poursuit).

Ainsi, la question de la limite de la capacité d'accueil de Menton pour sa population résidente (sans tenir compte des touristes¹) se pose clairement déjà.

En effet, si fort opportunément, le diagnostic s'intéresse dans chaque entité urbaine aux infrastructures d'alimentation d'eau et d'assainissement, on ne peut que regretter qu'aucune analyse de la ressource et des prélèvements ne soit faite et qu'aucune conséquence en soit tirée, pas plus que de l'accessibilité problématique à ces entités qui est insoluble.

Plus que le ratio imposé par la loi SRU qui rapporte les « besoins en logements sociaux » au parc de résidences principales, il nous paraît pertinent compte-tenu des risques pesant sur la disponibilité en eau potable – rappelons que certains maires tels ceux du Pays de Fayence et d'Elne n'ont pas hésité à prendre sans attendre des mesures drastiques, consistant respectivement à refuser d'instruire tout nouveau permis de construire pendant 5 ans et à suspendre tout aménagement de nouvelles piscines – de vérifier si la commune est actuellement en mesure de satisfaire les besoins de ses habitants et, le cas échéant, de soumettre tout nouveau projet d'urbanisation à une telle vérification.

Dans la mesure où le parc immobilier de la commune est aujourd'hui composé à près de 50% de résidences secondaires (tendanciellement en augmentation) et qu'en l'état actuel du droit, ni la commune, ni la CARF n'ont la possibilité d'imposer un usage ou un type d'occupation aux propriétaires de biens immobiliers², **la capacité d'accueil doit être calculée sur la base du potentiel d'occupation maximal. Celui-ci atteint le chiffre de 60 600**, obtenu à partir du nombre des compteurs d'abonnés au réseau d'approvisionnement en eau potable (28 858) et de la taille moyenne des ménages mentonnais (2,1 personnes). La commune de Menton est-elle et

¹ Sachant toutefois que la consommation d'un touriste est dix fois supérieure à celle d'un habitant permanent (source :David Policarpo - université d'Evora 2018)

² Selon Nice Matin du 12/4/23, 1500 logements (6% du parc) sont enregistrés auprès de la commune en locations saisonnières.

sera-t-elle dans les 10 prochaines années, compte-tenu de l'impact déjà perceptible du changement climatique et des délais de mise en œuvre des mesures d'atténuation et/ou adaptation, apte à satisfaire les besoins en eau potable, assainissement, traitement des déchets, mobilité durable, éducation et santé de 60 000 habitants³ – sans nouvelle augmentation du parc immobilier ? Si ces nouveaux défis ne sont pas identifiés, aucune réponse ne pourra être apportée au cours des étapes suivantes, en phase d'élaboration du PLU et de son règlement.

B - Diagnostic :

La partie introductive, et notamment l'analyse historique, présente un tableau pittoresque de Menton s'arrêtant à la fin de la Belle Epoque, qui ne rend pas compte de l'aménagement hérité du XX^{ème} siècle, en particulier des décisions prises durant les Trente Glorieuses, qui pèsent lourdement aujourd'hui sur la résilience du territoire communal : la couverture systématique des torrents et fleuves côtiers, l'artificialisation de la Baie de Garavan avec la construction des deux ports de plaisance (770 anneaux + 596 au vieux port = 1386, soit le plus grand « parking à bateaux » du département) et des plages alvéolaires, la destruction et l'urbanisation de tous les terrains agricoles les plus fertiles à proximité des vallons ou sur leurs coteaux alluvionnaires. Cette introduction devrait être complétée.

Le contexte socio-économique (page 25 à 34) : Il conviendrait de reprendre les dernières données disponibles de l'INSEE (2021) car celles de 2019 ne mesurent pas les effets du relèvement des températures sur la fréquentation touristique et, plus largement, sur les changements induits dans l'économie résidentielle.

Logements (page 35 à 42) : Outre que l'ASPONA considère que la base de calcul des besoins de logements sociaux énoncée (2750 logements) est trompeuse compte tenu de l'évolution démographique stagnante constatée depuis 20 ans et du taux retenu par le SRADDET, elle note que l'indice de tensions (demandes rapportées aux attributions) à Menton de 10,02 est sensiblement inférieur à celui des Alpes-Maritimes (15). Il serait utile de savoir quel est l'âge moyen des demandeurs, non pas pour en exclure les personnes âgées, mais pour évaluer plus justement la demande émanant de résidents actifs non satisfaite.

Mobilités (page 43 à 47) : Si l'ASPONA partage le diagnostic sur la pression liée aux mobilités quotidiennes effectuées en véhicules thermiques (48% en voiture, 19% en scooters, 15% en transports collectifs, 12% à pied) principalement liées aux trajets domicile-travail, vers Monaco, elle regrette le caractère timoré des orientations et actions envisagées pour réduire les nuisances qui en découlent (saturation du trafic, pollution de l'air, nuisances sonores, etc).

Offres urbaines (page 48 à 71) : Une lecture cursive nous a permis d'identifier un certain nombre d'erreurs à corriger ou d'oublis à rectifier : p.54, l'Hôtel des Pins (EHPAD) est fermé depuis de nombreuses années ; p.57 : l'important parc de salles de réunion relevant des hôtels mentonnais doit être pris en compte d'autant que les salles municipales ne sont pas mises à disposition gracieusement par la Mairie aux associations ; p.58 : vélorues ??(leur inutilité est unanimement reconnue) ; page 59 : la largeur insuffisante des trottoirs pour les PMR (rues Henri Gréville, des sœurs Munet, ...) voire leur absence (dans le Val de Gorbio, aux Terres Chaudes, ...) n'est pas mentionnée ; page 63 : le service de la ligne de bus pour l'aéroport limité à 3 s'est fortement dégradé.

Agriculture (pages 72 et 73) : le constat est fait de l'érosion rapide du nombre d'exploitations agricoles passant de 46 en 1988 à 25 en 2010 et 15 en 2020, y compris La Citronneraie de

³ La STEP de Menton est prévue pour 80 000 « équivalents-habitants »

l'Annonciade mise en vente à un prix exorbitant sans intervention de la SAFER en 2022 pour décrocher la partie « exploitation » du reste de la propriété et la soumettre à une révision de prix. Mais ce constat consternant n'est suivi d'aucune proposition (par ex, révision de la formulation de l'enjeu de la page 123) et ne donne d'ailleurs pas lieu à une réelle mobilisation dans le PADD. Le fait que le seul exemple donné en page 73 soit la plantation de citronniers aux abords de l'autoroute est particulièrement affligeant, mais témoigne du traitement catastrophique réservé aux zones agricoles – rien sur les cultures vivrières, alors que l'autosuffisance alimentaire de la commune avoisine 0,5%. Les collectivités peuvent à cet égard mettre en œuvre le rétro-zonage (le retour en zone A ou N de zones AU), possibilité renforcée par les lois ALUR puis Climat et résilience, sans compter d'autres dispositifs tels que les ZAP ou les PAEN.

Tourisme (page 74 à 78) : L'existence de 7 hôtels non classés (Genesis, Grand Hôtel des ambassadeurs, Narev's, ...) offrant 157 chambres sur les 1080 de la commune interpelle. Le texte n'est pas actualisé : La Résidence L'Oliveraie est en travaux depuis plus de 5 ans ; la commune compte 1500 appartements en location saisonnière. Le camping en DSP, situé sur le site inscrit du Plateau Saint-Michel, ne fait l'objet d'aucune analyse (nombre d'emplacements de camping maintenus, nombre de bungalows installés toujours en progression, fréquentation, etc.) alors que depuis 2017 il a fortement contribué à la dégradation de l'oliveraie et à son artificialisation par le recours à du ballast pour de la réalisation de nouveaux accès et l'installation de nouveaux bungalows à l'aspect daté, probablement issus de récupérations.

L'ASPONA désapprouve la majeure partie des enjeux présentés en page 80, en ce qu'ils ne reflètent même pas le diagnostic, parfois imparfait ou lacunaire mais globalement clair, sur la situation de la commune. En particulier, l'association demande que soient révisées les formulations suivantes qui apparaissent anachroniques et/ou injustifiées au regard de pratiques courantes et éprouvées en matière d'urbanisme et/ou inadaptées aux problèmes identifiés (souligné) : « Renforcer le tissu économique en favorisant l'offre d'emploi sur place face à l'augmentation de la population » ; « Encourager les déplacements en transports en commun par un aménagement de parkings relais », « Poursuivre l'amélioration du stationnement afin d'assurer une offre suffisante pour les résidents et pour les touristes actuels et futurs » « Mener des réflexions sur des projets agricoles afin de renforcer cette activité sur le territoire communal ».

Articulation avec les autres documents d'urbanisme (page 64 à 100) : La focalisation sur la DTA06, visant à alléger les prescriptions de la Loi Littoral sur la Côte d'Azur, est trompeuse. A l'inverse, alors que le Porter-à-connaissance (PAC) de l'Etat insiste sur une nécessaire vigilance de la commune pour réviser le PLU en adéquation avec certains nouveaux programmes, plans ou schémas, le Diagnostic n'analyse ni les causes, ni la portée pour la commune de l'absence de :

- Plan Alimentaire Territorial, dont la CARF devrait être dotée depuis le 1^{er} janvier 2022,
- Plan Climat territorial encore en cours, dont la CARF devrait être dotée depuis 2019,
- Plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation (PPRI), communal prescrit en avril 2020 mais toujours pas élaboré,
- Volet Littoral, sachant que 38% de la population réside à moins de 100 m de la mer.

Il n'est aucunement fait mention des raisons de l'échec du précédent SCoT (insuffisante préservation des zones agricoles et naturelles), ni du fait que le prochain SCoT devra impérativement comprendre un volet mer-littoral.

Il est regrettable que le Diagnostic soit encore une fois peu proactif au regard du plan de protection de l'atmosphère (PPA) 06, déjà applicable, et sachant que les sollicitations sont fortes à l'échelle du département pour que la commune réalise rapidement des actions significatives

pour atteindre les objectifs de réduction des GES, des autres polluants, de sensibilisation de la population, etc.

Chapitre 3 : Besoins communaux (page 101 à 127) : La formulation retenue pour la très grande majorité des enjeux présentés dans des cartouches en bas de page est loin d'être satisfaisante. Ainsi, pour l'ASPONA, l'enjeu de la page 120 ne peut être de « Poursuivre la protection et la mise en valeur de l'environnement à travers toutes ses composantes » au vu du mitage des collines observé depuis 30 ans mais de « Renforcer la protection ... ».

L'enjeu de la page 121 doit impérativement inclure la marche et la circulation des piétons (12% des mobilités) qui sont aujourd'hui sacrifiées avec l'autorisation donnée aux promoteurs de réduire au-dessous de la norme PMR la largeur des trottoirs (par exemple, au Val d'or rue des sœurs Munet).

La référence au projet de parking souterrain sous la Place de l'Armée des Alpes abandonné depuis plus de 10 ans doit être supprimée en raison de l'importance de cet espace tampon pour les apports en eau douce au milieu marin et son caractère multi-usages, une politique foncière davantage liée aux usages qu'aux affectations qui devrait être la règle pour tous les espaces infralittoraux non encore artificialisés.

L'enjeu de la page 123 est mal formulé : Il n'y a pas à « concilier » les activités de pleine nature avec la préservation de l'environnement mais à « veiller » à ce que ces activités respectent les milieux et ne conduisent pas à leur fragmentation.

L'enjeu de la page 124 est très minimaliste, assez surprenant si on le compare à l'ambitieux projet de la page 250 qui aura pour conséquence de supprimer 2 stades (Lucien Rhein et Rondelli) pour les remplacer par un complexe aquatique et un centre commercial.

Le tableau « atouts / faiblesses » de conclusion de cette partie est clair mais devrait mentionner du côté des faiblesses, les incertitudes sur la pérennité de l'approvisionnement en eau potable, la fréquence accrue des événements climatiques et la prise en compte des effets de ces aménagements additionnels sur les infrastructures existantes et sur les parties non protégées sous l'effet de la dérive littorale, sans compter les pressions liées aux pollutions qui seront fatales aux herbiers de posidonie privés des apports en eau douce essentiels pour leur développement. Il nous semble également que les solutions fondées sur la nature qui pourraient apporter des éléments d'atténuation et d'adaptation (en particulier la prise en compte de la capacité épuratoire des milieux et des écoulements gravitaires pour la mobilisation de la ressource en eau) sont totalement occultées.

C - Etude environnementale

Environnement physique (page 112 à 136) : il est important d'avoir rappelé que les habitants de Menton ont subi 42 catastrophes naturelles et les dommages immobiliers associés au cours des 30 dernières années. Le PAC relatif au risque submersion-inondation (page 134) aurait mérité un commentaire sur le risque encouru par les installations ou aménagements prétendument situés en « zone de falaise » et sur le fait que le sinistre du Musée Cocteau devrait appeler à la prudence sur le terre-plein Rondelli.

Cette partie est fortement lacunaire au regard du risque lié au changement climatique (voir supra / Carnet du GREC SUD) et de la cartographie du risque inondation des cours d'eau (voir supra). L'encadré de conclusion sous-estime grandement les risques.

Environnement biologique (page 137 à 169) : La carte de la page 147 est malheureusement incompréhensible. Celle de la page 166 illustre bien la discontinuité de la trame verte et bleue. Parmi les recommandations de la page 167, le rétablissement des continuités écologiques jusqu'à la mer devrait être ajouté, pas seulement via les torrents canalisés mais aussi en surface pour permettre le rechargement des nappes phréatiques à partir de « zones sanctuarisées ».

A ce titre, le Programme National d'Action 2022-2031 en faveur de la nivéole de Nice et des 126 espèces patrimoniales associées recommande d'intégrer la préservation de ces espèces dans

les documents d'urbanisme (action 2.2) et d'élargir l'aire protégée du site N N2000 « Vallée du Careï, collines de Castillon » au secteur de la Gardieura et la cime de la Girarde jusqu'à la mer. L'absence de référence au taux très élevé d'artificialisation du littoral de la commune (67%) est regrettable car si l'autoroute peut être un obstacle au déplacement de la faune, l'artificialisation côtière en est un autre.

Les cartes ne mentionnent pas le torrent Saint-Louis, qui constitue un corridor non entravé depuis les Granges Saint-Paul et l'Italie jusqu'à la mer. Son importance pour la biodiversité terrestre et marine est cruciale et nécessiterait une approche concertée avec les autorités italiennes.

Analyse paysagère (page 201 à 231) : on peut s'interroger sur l'enjeu « *Retrouver la place de l'eau* » (page 202), quand tous les torrents sont canalisés et sur la vision d'opérette donnée par les photos (page 205), alors que le torrent Saint-Louis (non entravé) est encore une fois ignoré. Pages 212 à 216 : L'analyse sur les cônes de vue doit être saluée mais il faut aussi penser à la réciproque : s'il faut préserver la colline du Château Marly, plaisante à voir depuis les lacets qui montent au centre Latournerie ou depuis le Cours René Coty, il est aussi crucial de veiller à ce que la « coupure d'urbanisation » des lacets reste visible en totalité depuis le Château Marly. Pages 218 à 231 : accord sur les délimitations des entités mais les enjeux associés sont trop mous et pas suffisamment ambitieux

Analyse urbaine (page 232 à 304) : Au regard des analyses passées pour l'élaboration du PLU de 2018, l'ASPONA estime que c'est la partie qui apporte la plus grande valeur ajoutée dans la mesure où elle analyse de manière fine les quartiers, leur topographie, leur architecture, l'état de raccordement aux réseaux d'alimentation d'eau et d'assainissement, la voirie, etc. Néanmoins, outre les interrogations sur la pertinence de l'entité 4 regroupant le Borrigo avec l'Annonciade et de l'entité 7 regroupant le Fossan, les Ciappes/hauteurs de Garavan/Baoussset, certains raisonnements ou certaines options nous paraissent discutables. Ce d'autant que ces entités ne forment pas la trame du PADD, on peut d'ailleurs le regretter car cette analyse renforcerait la solidité du PADD qui jouerait sur la complémentarité et la diversité des entités dont les vocations ne seraient pas uniquement urbaines.

Page 238 : Accord avec l'objectif de privilégier les déplacements doux mais alors supprimer les stationnements, créer de nouveaux parcours piétonniers & espaces apaisés, débitumer et maintenir les alignements (quid des plantations qui devaient remplacer les magnolias dans l'avenue de Verdun ?)

Page 240 : Accord pour protéger les tennis mais aussi replanter des arbres à la place des palmiers abattus.

Page 247 à 250 : La mutation du secteur Rondelli nous interroge, comme le fait d'ailleurs le PAC de l'Etat (page 15 « *Une attention particulière doit être portée sur les secteurs situés en front de mer, notamment l'espace Rondelli, afin de s'inscrire dans les principes d'aménagement de la loi littoral (en particulier le principe d'extension limitée de l'urbanisation prenant en compte l'environnement immédiat des terrains) et de ses modalités d'application précisées par la DTA des Alpes-Maritimes* »). Le stade Rhein, dont la dimension patrimoniale, affective et mémorielle pour les habitants est forte⁴, n'est pas mentionné comme un équipement public, de même que les plages alvéolaires et la gare de Garavan. Le projet présenté en page 250 semble déjà obsolète, par rapport à ce qui a été étudié en commission d'urbanisme et soumis à la DDTM, qui aurait pour conséquence de supprimer complètement le stade Lucien Rhein pour le remplacer par un supermarché et un parking souterrain. Qu'en est-il exactement ? Seul vaste espace public, facilement accessible et sécurisé sur la commune, ce stade a été utilisé pendant

⁴ Voir pp.26 - 28 n°135 Revue *Ou País Mentounasc* (2008) rappelant qu'après la libération de Menton et suite à l'annexion fasciste italienne, les terrains (orangerie, oliverie du Pian, villas) ont été réquisitionnés en 1946 par le Préfet avec une forte adhésion de la population.

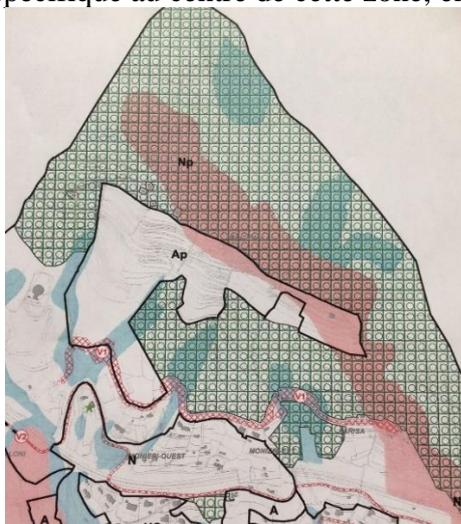
plusieurs mois comme base arrière par la Sécurité civile pour secourir les populations de la Roya après la tempête Alex. Qu'en sera-t-il si cet espace disparaît ? Ce d'autant qu'en zone de frontière, la disponibilité d'un vaste espace public polyvalent peut s'avérer stratégique.

Val du Careï (page 257 à 263) : La voie de circulation vers l'autoroute, encombrée de 7 à 19 h avec un impact excessif et problématique sur la pollution de l'air à hauteur de la gare routière (pointé dans le PPA06), n'est pas mentionnée. Quid de la préservation « dure » des terrasses de culture et des exploitations agricoles ? Le problème d'absence ou de déficiences d'assainissement (page 262) dans les collines n'est pas mentionné. Accord pour la préservation des canaux.

Borrigo-Annonciade (page 264 à 275) : Il semblerait plus pertinent de traiter à part l'Annonciade, qui présente des problèmes particuliers d'accessibilité. En se focalisant, à raison sur le Borrigo, l'analyse néglige la zone de l'Annonciade (impasse des sources et corniche Tardieu) qui fait l'objet d'un mitage récent accéléré, alors que les connexions aux réseaux sont quasi-inexistantes. Au moins 2 pages pourraient y être consacrées. Page 269 : le double cône de vue en direction du Château Marly doit être complété par celui allant de la grotte de la Villa de la Vierge vers les lacets du Domaine Cernuschi-Latournerie. Page 272 : l'ASPONA soutient cette analyse d'autant que la rue Guillaume 1^{er} de Provence surplombe le Val D'Anaud (à rajouter). Il conviendrait de mentionner la préservation des barmes et des sources, nombreuses dans cette zone. Page 274 : l'analyse du secteur des sœurs Munet n'est pas conclusive alors que des études ont été conduites depuis début 2022 par des urbanistes-paysagistes. Les résultats devraient être intégrés.

Val de Gorbio (Page 282 à 288) : L'ASPONA réitère sa demande formulée en 2017 pour que le Val de Gorbio soit traité de manière coordonnée par les PLU de Menton, Roquebrune et Gorbio et pas chaque rive séparément comme s'il s'agissait d'une frontière étanche. De plus, le fonctionnement du cours d'eau, le seul restant en eau toute l'année, ses ripisylves et ses berges privatisées doit faire l'objet d'une action spécifique. Pour les piétons, les deux routes qui longent le Gorbio – rive gauche, Route du Val de Gorbio à Menton et rive droite, Rue Antoine Péglion à Roquebrune – sont particulièrement dangereuses en raison de leur étroitesse et du fort trafic routier. La poursuite de l'urbanisation ne fera qu'aggraver les choses. Cet enjeu n'est pas signalé, sachant qu'il appelle une gestion conjointe des 2 communes et du Département.

Ubac Foran et Forêt de Saint-Paul (Page 301 à 304) : la dénomination « forêt » au lieu du nom habituel de « Granges Saint-Paul » est surprenante. Il n'est pas mentionné (page 304) qu'une partie importante de la zone est classée en zone agricole, ce qui constitue en soi un enjeu : Faut-il envisager une remise en culture et/ou de l'agropastoralisme ? De plus, le parcellaire est très spécifique au centre de cette zone, en raison de la présence historique de sources et bassins.



Fossan et autres (Page 294) : Sauf erreur concernant le périmètre de cette entité, le camping et le Plateau Saint-Michel qui en font partie devraient être évoqués et la restauration du site naturel inscrit mentionnée. Comme indiqué précédemment l'assimilation entre le Fossan et les Hauts de Garavan ne paraît pas pertinente (pressions immobilière et touristique non comparables).

Page 305 à 322 : Nombreuses lacunes à combler et actualisation des données (cf. *supra*)

Perspectives d'évolution (Page 324 à 345) : Les chiffres donnés ne « collent » pas d'une page à l'autre : 488 ha (zones urbaines) / 109 ha (zones agricoles) / 900 ha (zones naturelles), puis 491 ha (EBC) inconstructibles (page 336). Page 332 : Pourquoi, après avoir calculé que la consommation des espaces agricoles et naturels entre 2011 et 2021 a atteint 14,2 ha, n'est-il pas clairement indiqué **qu'à l'horizon 2031 elle ne devra pas dépasser 7,1 ha**, pour se conformer à la Loi Climat et Résilience (**Zéro Artificialisation Nette** d'ici 2050) ? « *Le foncier libre pouvant être utilisé de manière maîtrisée est évalué à 13,6 ha* » est une rédaction trompeuse, faisant croire qu'aucune révision de zonage ne sera nécessaire et que la commune pourra s'exonérer de définir de nouvelles règles de constructibilité plus contraignantes.

Le raisonnement et le plan de zonage des pages 339-340 sont très simplificateurs : la constructibilité des parcelles sur l'Annonciade n'est pas identique à celle de la vallée du Borrigo et celle de la Corniche de la Serre de la Madone à celle du bas du Val de Gorbio.

Les tableaux des pages 341 à 345 sont incompréhensibles, s'appuyant sur une analyse lacunaire de l'impact du changement climatique (voir *supra*).

La synthèse des enjeux environnementaux (pages 354 et 355) n'appelle pas d'observation, si ce n'est l'absence d'un enjeu explicitement lié au littoral, sachant que le Porter-à-connaissance de l'Etat (page 74) note que, de manière récurrente, l'eau de baignade de la plage de Gorbio est de qualité insuffisante.

2 - PADD

Orientation 1 : Confirmer l'identité paysagère et environnementale de Menton

Il conviendrait de compléter « *Préserver de toute nouvelle urbanisation les espaces naturels identifiés par la DTA, ainsi que les paysages caractéristiques et identitaires de la commune qui, par leur qualité et leur importance, constituent le patrimoine vivant de Menton* » avec « *et remplissent des services éco-systémiques (puits de fraîcheur et zones de recharge de nappes)* »

Il faut corriger deux fois le nom de la zone « Bellevesasses ».

Dans le point relatif aux espaces terrestres remarquables, il convient de supprimer « la forêt de St Paul » car il s'agit d'anciens espaces agricoles et pastoraux maintenant délaissés et de remplacer par « *les anciens secteurs agricoles et pastoraux des Granges Saint-Paul* ».

La liste des jardins remarquables ne peut être seulement illustrée par le jardin des Colombières et il conviendrait d'y ajouter celui de La Serre de la Madone (jardin confronté également avec l'enjeu de périurbanisation)

En bas de la page 5, il faut ajouter un point sur le Gorbio, à traiter dans un cadre mutualisé de réflexion et d'action entre les communes de Menton, RCM et Gorbio.

Il faudrait modifier « *Pérenniser les espaces affectés aux activités agricoles et forestières* », par la protection des espaces agricoles et boisés ainsi que la protection de la diversité des biotopes en créant notamment des corridors écologiques entre les différentes entités forestières. Insérer également « agricoles » dans la mesure d'accompagnement.

Le Vallon Saint-Louis doit être mentionné comme un espace exceptionnel de biodiversité à protéger fortement (cf. stratégies nationales de la biodiversité et des aires protégées ainsi que préconisations du PNA en faveur de la nivéole de Nice pour la zone entre les deux N2000 terrestre et marine le long de la frontière) – pages 5 et 6.

Il faudrait prévoir de nouveaux inventaires des espèces menacées identitaires et patrimoniales qui permettront de cartographier plus précisément les zones inconstructibles.

La prise en compte des cônes de vue devrait aussi être indiquée sur cette page 6.

La référence aux terrasses de cultures doit être faite en page 6.

Le problème des routes de desserte non aménagées correctement ou inadaptées à un surcroît de trafic lié à l'urbanisation rampante et susceptible de créer ou d'aggraver les conséquences des catastrophes naturelles doit être indiqué en page 7 – soit pour remédier à la situation technique, soit pour limiter raisonnablement l'urbanisation.

L'ASPONA salue l'interdiction de toute construction nouvelle dans les secteurs d'aléas important.

Orientation 2 : Maîtriser le développement urbain et préserver les équilibres du territoire

L'affirmation selon laquelle « Le développement de plusieurs espaces à enjeux devient stratégique pour Menton » suivie d'une longue liste « - Favoriser l'extension de **la zone d'activités du Careï** en lien avec la CARF ; - Mettre en oeuvre le projet de valorisation paysagère et urbaine du **secteur Rondelli**. A cet effet, le PLU a prévu une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur. Les objectifs du projet sont développés dans l'orientation 3 ; - Accompagner la mutation du **secteur des Soeurs Munet** en privilégiant une recomposition urbaine structurée, un renouvellement urbain en harmonie avec les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères du site ; - Requalifier **les abords de la Gare Menton-ville** et créer un parc de stationnement souterrain : le projet est en cours de réalisation ; - Permettre un aménagement à vocation mixte - habitations, services, équipement, tourisme - du **centre de vacances Roger Latournerie** ; - Inscire la **requalification du vallon du Borrigo**. Une OAP définira les grands principes de restructuration des mobilités, en lien avec les séquences urbaines et architecturales qui caractérisent le vallon. Les objectifs de ce projet sont développés dans l'orientation 3 ; - Poursuivre la structuration du **quartier de Carnolès**. » est très surprenante car elle n'est pas étayée par le diagnostic, ni aucun autre document public.

L'ASPONA demande donc qu'une information publique sur tous ces projets soit apportée et surtout qu'un débat (pas seulement une réflexion restreinte à quelques personnes sur base d'une étude produite par un cabinet d'experts) soit ouvert, notamment au regard des incidences de ces projets sur l'environnement et au regard du nouveau cadre posé par la loi « Climat et résilience », ainsi que la situation sanitaire des populations.

En première réaction, l'association émet les plus grandes réserves sur la « valorisation du secteur Rondelli » et « l'aménagement mixte du centre de vacances Latournerie ». Quant à « la structuration du quartier Carnolès », s'agit-il du Val de Gorbio (Menton) et de l'ancienne presbytère de l'église orthodoxe ?

Orientation 3 : Développer l'économie locale pour une vie communale dynamique et attractive

Sur le secteur Rondelli, l'étude à laquelle il est fait référence n'est pas consultable, ni mentionnée dans le diagnostic. Il est surprenant et potentiellement conflictuel que la satisfaction des besoins des résidents permanents ne soit pas le moteur d'un tel projet. Les données INSEE sont claires : le tourisme ne fait pas « vivre » la commune, ce sont plutôt l'économie résidentielle « publique » (santé et éducation) et le développement du tertiaire très qualifié à Monaco. Ce choix « stratégique », dans la mesure où il induit une dégradation de

l'environnement (terrestre et marin) ou une augmentation des risques (submersion – inondation), ne peut être validé par l'ASPONA.

Quai Laurenti : à l'instar de ce qui se passe avec les logements vacants et avant de prévoir un quai d'accueil des croisières, il faudrait engager une action de dynamisation de l'occupation des 1300 anneaux que proposent les 2 ports de Menton. Il est fait mention d'une activité maritime : laquelle ?

En cohérence avec les mesures envisagées dans l'orientation 1, il faudrait ajouter après l'agrumiculture une action concernant les autres productions agricoles en y incluant les conditions d'exploitation (terrains) : « *Dynamiser et soutenir l'agriculture de proximité en assurant la disponibilité de terrains adaptés à des productions légumières ou céréalières, voire à de l'élevage, pour des exploitants, et en facilitant l'organisation de la vente directe (marchés) ou la transformation.* »

Orientation 4 : Garantir une mobilité durable et raisonnée et un territoire accessible à tous

Les mesures en faveur de la circulation piétonnière manquent, de même qu'une véritable stratégie pour renforcer l'usage du train en lien avec la construction du PEM.

Orientation 5 : Fixer des objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Le raisonnement mené en passant des besoins en logements liés à la loi SRU aux possibilités offertes par le PLU existant, que l'on ne retrouve pas dans le Diagnostic, et sans indiquer où elles se situent – zones urbaines denses ou diffuses ? dans quelle entité urbaine ? – crée une confusion inutile.

Au lieu d'affirmer « *Ainsi, à l'horizon 2035, la consommation de l'espace sur le territoire de Menton s'élève à environ 11,1 hectares pour répondre aux besoins en logements et équipements : 10,1 ha dans les dents creuses des zones urbaines et 1 ha en ouverture à l'urbanisation.* », il faudrait clarifier les contraintes réglementaires, notamment celles du Zéro Artificialisation Nette (ZAN), et les rapprocher de la situation actuelle du parc immobilier constitué à presque 50% de résidences secondaires (en les localisant par entités urbaines), qui crée une tension avec l'impact du changement climatique déjà éprouvé depuis 2020. La permisivité du PLU actuel n'étant pas compatible avec la fragilité de la commune, la limite à 7,1 ha de la consommation foncière devrait être appliquée pour la durée totale du PLU.

En conséquence, le PADD doit indiquer clairement des objectifs quantifiés (en superficie) d'extension des zones naturelles et des zones agricoles et de réduction des zones urbaines (cf. PADD des communes de Gorbio, Beausoleil, La Turbie).

De plus, l'ASPONA considère que « *l'utilisation du potentiel constructible des espaces vierges au sein des secteurs urbanisés* » fait peser un risque d'aggravation du réchauffement climatique, déjà difficilement supportable, en milieu urbain dense. Ces espaces vierges, également qualifiés par les urbanistes de « dents creuses » sont essentiels à Menton car ils constituent des espaces de respiration qu'il faut à tout prix préserver. C'est précisément sur les parcelles situées à l'arrière des immeubles de fond de vallée que l'effort de réduction de constructibilité doit porter. La rédaction proposée « *Limiter l'étalement urbain sur les coteaux boisés et les quartiers excentrés* » doit être plus précise. La préservation de la nature dans cette « deuxième couronne » est cruciale pour le paysage, le rechargement des nappes et pour la santé de la population.

Il faudrait enfin rappeler que l'offre de nouveaux logements pour répondre à la loi SRU ne doit pas exclusivement passer par la construction de nouveaux immeubles, mais aussi par un renforcement et une extension géographique de l'OPAH. L'habitat collectif doit se concentrer sur les zones déjà urbanisées et ne pas s'étendre pas dans les zones d'habitat pavillonnaire.