

26/06/2017

OBSERVATIONS ET REQUETES DE L'ASPONA SUR LE PROJET DE PLU DE MENTON

Observations préliminaires :

La réflexion en cours pour l'élaboration du SCOT de la CARF conduit l'ASPONA à regretter que **l'approche intercommunale** dans le cadre d'un PLUI n'ait pas été retenue, notamment pour la prise en compte des enjeux environnementaux, de mobilité et de prévention contre les risques naturels, qui transcendent les limites communales. Une telle approche aurait permis de concevoir le PLU comme l'aboutissement d'un dessein d'aménagement plus large (voir Annexe). Ce « parti d'aménagement » aurait conduit à faire jouer les complémentarités et fonctionnalités existantes ou à établir entre les communes de la bande littorale et celles du Moyen-Pays et à fixer les règles relatives aux protections et à la définition des droits à construire qui en découlent.

Cette note s'appuie sur un travail collectif des adhérents de l'ASPONA, effectué notamment lors de réunions organisées le 17 septembre 2016, le 15 octobre 2016 et le 8 juin 2017.

1 - OBSERVATIONS ET REQUETES RELATIVES AUX ORIENTATIONS

Pour l'ASPONA, l'ordre des priorités devrait être inversé et les cinq grandes orientations du PADD, qui structurent le projet de PLU, mériteraient d'être mieux déclinées, par l'ajout de nouvelles dispositions.

1.1 - L'ordre des priorités devrait être inversé, compte tenu des contraintes géographiques et du « mitage » important observé au cours des trente dernières années avec un développement anarchique de constructions privées, facilité par l'absence de réflexion stratégique d'ensemble. Les orientations relatives aux continuités écologiques (orientation 2) et à la lutte contre l'étalement urbain (orientation 5) devraient servir de cadre de référence préalable à l'identification des aménagements durables futurs (orientation 1) et des nouveaux droits à construire (orientation 3).

Il faut en effet **partir de la trame verte et bleue** et du constat de sa dégradation actuelle pour engager une politique volontariste de reconquête des continuités écologiques et de gestion des interfaces, notamment entre les milieux marin et terrestre. Cette politique doit s'appuyer sur des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour les grands ensembles paysagers suivants :

- **OAP agro-sylvo-pastorale sur les Granges St Paul** pour éviter la « cabanisation » le long de la route de desserte / piste DFCI sachant que cette trame verte est la seule qui soit encore reliée à la mer, par le vallon Saint-Louis, le seul n'ayant pas été couvert et encore resté à l'état naturel.
- **OAP sur les vallons du Gorbio, du Val d'Anaud et du Val des Cabrolles dans le Borrigo, et du Haut Carei** pour empêcher les constructions en fond de vallée et restaurer les ripisylves qui jouent un rôle tampon en cas de fortes pluies. L'OAP sur le Val de Gorbio, identifié par l'expertise écologique¹ comme le cours d'eau le plus intéressant du Mentonnais pour sa biodiversité, devrait être définie au plan intercommunal. La commune de Roquebrune Cap Martin est disposée à l'intégrer, lors d'une future révision du PLU ou son ajustement, et celle de Gorbio pourrait y être associée.

¹ Expertise écologique annexée au Rapport de présentation pages 32 à 35



Le Gorbio avant son entrée sous tunnel



Val de Gorbio, zone soumise à SMS

1.2 - Les grandes orientations du PADD, qui structurent le projet de PLU, mériteraient d'être mieux déclinées par l'ajout de nouvelles dispositions

a) Orientation 1 – Projeter l'urbanisation du territoire en l'équipant et l'aménageant durablement

- Parkings : en plus de celui des Sablettes (achevé fin 2016), il est prévu la construction d'un parking à la gare de Menton-ville (450 places) et un autre sur la Place de l'Armée des Alpes (250 places).

L'ASPONA regrette que le PADD ne reflète pas le bilan des multiples consultations qui se sont déroulées au cours des dernières années (document annexé au PLU) : les Mentonnais demandaient majoritairement des parkings de délestage à l'extérieur de la commune. Le PLU ne prévoit rien à ce sujet, alors que la saturation de la Route et de l'Avenue de Sospel devient problématique, entraînant un niveau élevé de pollutions de l'air et acoustique le long de cet axe. La construction du parking à proximité de la gare répond à un besoin criant, d'autant qu'avec une politique tarifaire adaptée il pourrait avoir un double usage : en journée pour les navetteurs utilisant le train et en soirée pour les clients des équipements culturels (cinéma, spectacles divers) des deux vallées. Par contre, **la mention du projet sur la Place de l'Armée des Alpes**, heureusement abandonné pour des raisons techniques évidentes (terrain marécageux soumis à de flux marins d'entrée et de sortie souterrains), **doit définitivement être éliminée du document** d'autant qu'il s'agit d'une zone sensible sur le plan écologique, à proximité de la seule plage encore naturelle - c'est-à-dire ne faisant pas l'objet d'apports de matériaux - de Menton.

- Loisirs et équipements collectifs : il est prévu notamment la construction d'un cinéma multiplexe dans le bas du Borrigo devant l'entrée de la route menant au Centre Latournerie et le réaménagement de la zone du stade Rondelli, ainsi que celui du port en vue de l'accueil des yachts de croisière d'une capacité de 300-400 passagers.

La localisation du projet de cinéma multiplexe pose problème. L'ASPONA attache une importance particulière à ce que **la route en lacets (22 sur 3 kms) partant de l'avenue Cernuschi et menant au Centre Latournerie soit inscrite dans « la liste des éléments de patrimoine bâti »**, au même titre que le sont déjà les villas de la Belle Epoque avec frise sur la contre-allée et la colline d'en face. Cette voie équipée d'un système technique performant (canaux, bassins et pompes) permet de réguler les eaux qui s'écoulent de la colline. Outre l'importance de maintenir en l'état les arbres qui l'encadrent, cet espace s'inscrit en symétrie visuelle avec la colline préservée de la Villa La Vierge et du Château Marly. **Il importe donc de ne pas rompre cet ensemble paysager indissociable des deux côtés de la vallée (co-visibilité)** par une construction d'immeubles (à usage privé ou public) le long de l'avenue Cernuschi.

La mention de l'autorisation ou tolérance de **construction de logements** de petite taille (jusqu'à 80 m²) – même à des pseudo-fins de gardiennage - **dans la zone du stade Rondelli paraît antinomique avec sa vocation commerciale et sportive**. En outre, au regard des risques de submersion, construire des habitations dans cette zone paraît particulièrement dangereux. Les logements doivent y être explicitement interdits.

Pour ce qui est du projet portuaire, l'ASPONA rappelle que la pollution occasionnée par l'augmentation du tourisme de croisière (pollution atmosphérique, rejets en mer, etc) est maintenant reconnue comme un fléau en Méditerranée. Le projet de réaliser **des aménagements pour accueillir des yachts de taille conséquente**, plus que contestable sur le plan économique – notamment depuis que Monaco a décidé d'acquérir le port de Vintimille –, aurait un impact négatif considérable sur le plan environnemental. **L'ASPONA y est fortement opposée.**

- Aménagement des deux entrées de ville, à la frontière italienne (Pont Saint Ludovic) et avec RCM : L'ASPONA s'étonne qu'aucune mention ne soit faite de la 3^{ème} entrée qui est la plus fréquentée (sortie de l'autoroute et Haut-Carèi). Cette dernière remarque rejoint celle relative à **l'absence de projet de construction d'un parking de délestage** ; l'ASPONA regrette que l'espace qui aurait pu s'y prêter soit maintenant occupé par une station essence et un centre commercial, fortement émetteurs de GES et contribuant à l'augmentation de la température dans cette zone, du fait d'un traitement architectural déplorable.

Concernant le quartier du Palais Carnolès, il serait beaucoup plus judicieux de le considérer comme un espace-charnière de coopération intercommunale entre RCM et Menton, que comme une entrée de ville. L'ASPONA plaide pour **la mise en place d'une réflexion stratégique intercommunale sur ce quartier en complément de l'OAP du Val de Gorbio**, tant pour des raisons de risques d'inondation et de préservation environnementale (continuité écologique), que pour permettre **une valorisation paysagère avec la préservation de tous les terrains particulièrement propices à la culture des agrumes**. De plus, cette zone encore verdoyante est particulièrement visible depuis le Cap Martin.

- Aménagement de la voirie : *Alors que le PLU contient 29 projets d'élargissement de rues ou de percement, seulement 2 petits passages piétons sont prévus dans la zone Gare-Sœurs Munet et sur la Promenade de la Mer.*

L'ASPONA note avec inquiétude l'évaluation négative dans le PLU de l'impact des projets d'artificialisation des sols qui accroissent les risques d'inondation et d'accélération du trafic entraînant une augmentation du bruit et de la pollution des gaz d'échappement. La négligence volontaire des circulations douces est très préoccupante : celle des piétons, celle des adultes avec des poussettes, celle des handicapés, celle des vélos. Ce d'autant que le bon classement national (PROCOS) de Menton parmi les villes touristiques les plus vivantes repose essentiellement sur l'accessibilité à pied des services et des commerces de centre-ville. Or certaines voies sont complètement engorgées par des véhicules qui tournent en rond, du fait d'un plan de circulation non révisé depuis 40 ans (îlot Masséna-Edouard VII-Georges V, îlot Gréville-Isola-Faure-Guyau). L'ASPONA demande donc que **le PLU respecte les prescriptions nationales et européennes, en créant des pistes cyclables et en aménageant certaines voies du centre-ville et de bord de mer, afin de les piétonner**. Le sujet sera traité en détail dans le cadre de l'orientation 3 mais déjà, elle insiste pour que le PLU témoigne d'une politique plus volontariste, sachant qu'il est censé répondre aux besoins de la population à l'horizon 2030.



Aucun aménagement pour la circulation des piétons (adultes avec poussettes)

b) Orientation 2 – Mettre en valeur les espaces porteurs de richesses environnementales en préservant les continuités écologiques

Il est prévu que les espaces boisés classés passent de 322 ha (POS) à 491 ha (PLU), auxquels s'ajouteront 15 ha d'éléments de paysage et que les zones agricoles se développent en lien avec la culture des citrons.

Néanmoins, comme indiqué précédemment, l'ASPONA considère que la prise en compte des continuités écologiques est extrêmement faible aux abords des zones d'urbanisation et du littoral. C'est particulièrement le cas **pour les vallons** qui nécessitent un traitement spécifique dans le cadre **d'une OAP** (voir précédemment), afin d'empêcher les constructions en fond de vallée, de faire détruire les installations illégales et de restaurer les ripisylves². C'est aussi le cas pour **la zone des Granges Saint-Paul**, qui fait partie de la zone Natura 2000 et jouxte la commune de Castellar et dont l'enjeu de risque incendie requiert une **AOP spécifique** (voir ci-dessus).

C'est enfin le cas pour le traitement des zones de crêtes dont la carte TVB met clairement en évidence le caractère « d'impasses » pour ce qui est **des deux futures « Unités touristiques »**. De ce fait, l'ASPONA souhaite que **la création de ces deux UT soit assortie d'un suivi/pilotage** destiné à bien prendre en compte la fragilité environnementale de ces deux espaces « jumeaux » pendant toute la durée de leur aménagement (soit 5 à 10 ans). Ce suivi pourrait être effectué par **un comité réunissant toutes les parties prenantes, dont l'ASPONA** en tant qu'association agréée pour l'environnement.

En outre, le détachement du **camping St Michel** de la zone naturelle du Plateau pour le **classer en zone urbaine en tant qu'UT1 est jugé problématique** par l'évaluation environnementale, au titre de la biodiversité, du risque de « mitage », de la circulation routière accrue, etc. Le Plateau St Michel est en effet un espace naturel remarquable, planté de très nombreux oliviers parfois centenaires, d'eucalyptus, de cyprès, en plus des chênes et pins, et qui abrite une faune d'une grande richesse (par exemple, 40 espèces protégées d'oiseaux recensées sur SILENE). Selon le projet UT1, les constructions en « dur » seraient possibles (habitations, bureaux et services en lien avec les activités touristiques) jusqu'à une hauteur de 7 mètres, sachant qu'aucune indication n'est donnée sur le coefficient de végétalisation et de pleine terre. Cette lacune est particulièrement préoccupante pour un espace à vocation de camping, déjà préempté par l'artificialisation rapide en mai 2017 d'environ 12% supplémentaires liée à la mise en place de places de stationnements pour 35 voitures correspondant aux futures habitations légères de loisirs, non encore installées par le délégataire de service public. L'ASPONA demande donc **qu'un taux élevé de végétalisation et de pleine terre de 70% minimum soit fixé**, en s'alignant sur les règles de constructibilité de l'UBd (Garavan) (voir partie zonage).

² Voir enquête conduite par ASPONA et GIR-Maralpin sur la basse vallée du Borrigo au printemps 2015 (http://aspona.free.fr/actions/vallon_cabrolles/RegardsSurBorrigo.15.05.13z_2.pdf)

L'ASPONA regrette que le PLU ne prenne pas la mesure du changement climatique et de ses effets sur **la végétation locale** en négligeant de mentionner les platanes (dont il existe maintenant des espèces résilientes aux maladies), les muriers, les micocouliers et les caroubiers alors que ce sont des espèces méditerranéennes incontestables. Quant aux chênes, arbousiers, châtaigniers, pins, cyprès, eucalyptus, frênes houblonniers (espèce spécifique remarquable locale) et mimosas, qui peuplent les collines boisées, leur destin paraît laissé au bon vouloir des propriétaires et architectes dans les zones naturelles.

Les zones agricoles et de vergers correspondent pour l'essentiel au classement de zones déjà complantées. Afin de satisfaire à l'objectif national d'accroissement de la part de production locale et bio dans l'approvisionnement des cantines scolaires et des établissements pour personnes âgées, l'ASPONA demande **l'identification de 4 à 5 hectares supplémentaires de parcelles à des fins maraîchères** dans le PLU. Un signal fort contre la spéculation à laquelle se livrent des propriétaires pourrait être de **définir une ou deux zones agricoles protégées (Zap)** dans le PLU. Ce levier, à portée de main des collectivités depuis 1999, utilisé dans le Var et à l'étude à Nice permet de faire entendre à ces propriétaires qu'il n'y aura pas, pendant longtemps, d'autres possibilités de valoriser leur terrain autrement qu'en terre agricole. Précisons que la surface agricole utile dans les Alpes Maritimes a diminué de presque moitié (moins 45%) passant de 61 098 hectares en 2000 à 33 604 hectares en 2010.

Dans le quartier Saint-Roman, en prévision d'une urbanisation dense, la conservation d'une zone-tampon agricole, le long du Careï non couvert, s'avère également nécessaire.

Concernant **les zones naturelles marines classées NPI**, c'est-à-dire toutes les plages de la Baie ouest, **l'ASPONA est fermement opposée aux dispositions proposées** qui prévoient que les constructions en « dur » soient autorisées jusqu'à 3,60m de hauteur, si elles sont liées à l'activité balnéaire ainsi que leurs extensions jusqu'à plus de 20% et jusqu'à 300 m². Cette disposition aura pour effet de supprimer toute visibilité sur la mer pour les promeneurs dans la Baie Ouest. Les répercussions paysagères et économiques seront catastrophiques puisque les touristes et les Mentonnais seront condamnés à marcher dans un « couloir-trottoir » entre, d'une part, une route de plus en plus dangereuse et fréquentée (plus de 20 000 véhicules par jour³) et, d'autre part, une sorte de mur créé par l'arrière des établissements de plage. Seules des constructions démontables de faible hauteur devraient être autorisées.

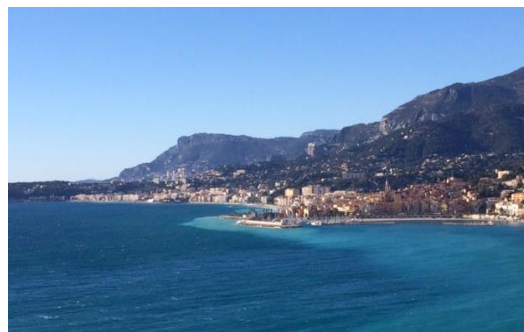
Egalement, la seule partie de plage naturelle doit être maintenue à l'écart de tout ouvrage de protection, de type digue sous-marine, dont l'inefficacité est amplement constatée par les experts en courantologie et qui, par contre, aggrave l'érosion et empêche le retour des galets après des coups de mer⁴. Le PLU doit respecter le PAMM – Plan d'action pour le milieu marin en Méditerranée.

³ Par effet de report de trafic lié aux traversées difficiles du quartier de Carnolès et du centre-ville de Menton

⁴ Les apports de matériaux pour l'entretien des plages élargissent la surface d'occupation mais diminuent la pente vers la mer et dans la mer. Le retrait de la vague n'a plus l'énergie et la vitesse suffisantes pour emporter le sable/les matériaux vers le fond.



Vue complètement dégagée des plages de la Baie ouest risquant d'être obstruée par des constructions balnéaires



La turbidité ne concerne que les zones artificialisées

L'interface terre-mer dans le cadre de la gestion des risques paraît insuffisante dans le PLU : il faudrait notamment prévoir de manière beaucoup plus affirmée **la création de bassins de rétention** (et contrôle de leur bon entretien) pour éviter les arrachements en cas de fortes pluies, plus précisément au Baousset au-dessus de Garavan et sur le haut des collines du Careï et du Fossan. On constate actuellement que les matériaux qui pourraient venir naturellement engraisser les plages stationnent en amont des ouvrages sous-calibrés et provoquent des embâcles. L'ASPONA suggère **la constitution d'une structure de gestion des cours d'eau**, maintenant obligatoire.

c) Orientation 3 – Proposer un habitat et un territoire accessibles à chacun

Il est prévu l'amélioration des moyens de transports pour faciliter les déplacements et maîtriser la circulation automobile et l'engagement d'une réflexion urbaine sur les secteurs à enjeux situés en centre-ville pour créer une nouvelle dynamique urbaine.

L'ASPONA note que cette orientation ne donne lieu à aucune concrétisation dans le PLU et suggère plusieurs mesures pour remédier à ces lacunes :

Concernant les mobilités, aucune création de piste cyclable n'est mentionnée, alors que l'augmentation du trafic des deux roues non motorisés est une donnée incontestable depuis 5 ans à Menton et qu'elle répond à une demande croissante de la population touristique. De plus, alors que les circulations douces pourraient participer à la résolution des problèmes de saturation du trafic en centre-ville, il n'en est pas fait cas par le moindre aménagement pour les piétons, les adultes avec des poussettes, les handicapés et les vélos.

L'ASPONA demande donc que le PLU **respecte les prescriptions nationales et européennes en créant des pistes cyclables** (par exemple en neutralisant la voie de droite dans le sens RCM-Italie des promenades de bord de mer), en aménageant certaines voies comme les contre-allées dans les vallées et en ouvrant à la circulation à contre-sens toutes les rues à sens unique du centre-ville. Cette dernière disposition aura – comme constaté dans toutes les villes qui l'ont mise en place - un effet positif sur la réduction de la vitesse des automobiles et sur leurs nuisances. Les prescriptions **d'espaces de stationnement dédiés sont trop faibles** pour les nouvelles constructions et doivent être augmentées. De plus, pour pallier leur absence dans les immeubles anciens et faciliter la mobilité, la création de places de stationnement réservées en surface, que ce soit sur les espaces publics ou les espaces concédés, doit être programmée. L'installation de **prises de rechargement pour les véhicules hybrides ou électriques**, y compris les scooters, doit être formellement prévue dans les espaces publics, notamment à proximité des gares. Le renouvellement de la concession ZEST des bus locaux devrait conduire à la mise en place d'un parc de **bus électriques**.



Circulation autorisée à contresens pour les vélos



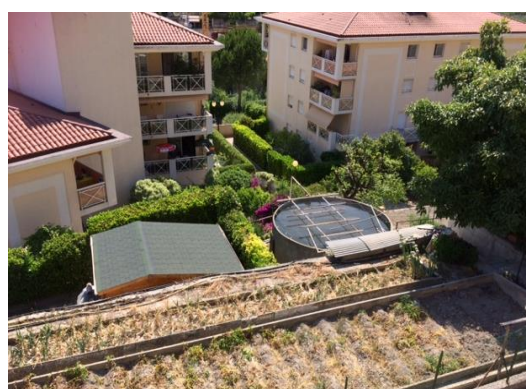
Prises de rechargement électrique pour autos et scooters

Les « servitudes de mixité sociale » et des « périmètres de mixité sociale » sont destinés à faciliter l'accès au logement à tous les types de populations. Compte-tenu de l'ampleur du parc de logements vacants (qui ne sont pas tous des logements insalubres mais aussi des logements récents dont les prix d'achat ont été surévalués et ne retrouvent pas preneurs à ces prix en période de crise du marché immobilier) et surtout de la taille très conséquente de ce parc ramené à la population permanente (près de 2 fois la moyenne nationale avec 900 logements /1000 habitants contre 500 / 1000 habitants), c'est d'abord sur ce parc existant qu'il convient d'agir et de reconquérir pour des résidents permanents. **L'ASPONA ne comprend pas pourquoi la municipalité continue d'envisager la construction de 1200 nouveaux logements, au-delà de l'offre de logements sociaux** (240 en zone UA et 310 en zone UB). Compte tenu de la forte limitation des disponibilités foncières et des fragiles équilibres naturels à préserver, l'économie de la ville ne peut pas continuer à être basée sur la spéculation et la promotion immobilières.

L'ASPONA estime que **les espaces à moindre densité (zonage UB)** présentent une certaine qualité paysagère et fondent le slogan « Ma ville est un jardin » au-delà des parcs publics. A ce titre, ils **doivent être mis à l'abri d'un grignotage systématique par la promotion immobilière**, confortée par la désignation de certaines parcelles en « servitudes de mixité sociale ». En effet, avec les modulations prévues dans le PLU, les SMS ouvriraient aux promoteurs le droit de construire 719 logements, en plus des 550 logements sociaux.



Une future zone SMS en Val de Gorbio ?



Des pratiques horticoles responsables à préserver

L'ASPONA préconise donc que les parcelles en SMS soient toutes situées en zone UA ou IAU avec un taux de 100% de logements sociaux, comme c'est déjà le cas à Paris puisque la densité mentonnaise y est comparable, sans risque de création de ghettos. Par exemple, les SMS 1 et 13 portés à 100%

pourraient permettre, à eux seuls, d'atteindre un objectif raisonnable de 300 logements sociaux, à l'instar de la réalisation de l'immeuble Les Phalènes sur le Cours du Centenaire. Egalement, les quelques dizaines de **logements construits illégalement dans le périmètre du port de plaisance** devraient être confiés par la municipalité à la gestion d'un organisme de logement social.

d) Orientation 4 – Développer l'économie locale pour une vie communale dynamique et attractive

Il est prévu le renforcement de la fonction commerciale et de service de la commune, une amplification de l'activité touristique pour l'attractivité et le dynamisme local.

L'ASPONA déplore l'absence de cohérence avec l'orientation 2, qui supposerait de prévoir les équipements nécessaires pour amorcer **une stratégie de résilience alimentaire et agricole** répondant aux prescriptions nationales. Entre autres, il conviendrait de prévoir **un équipement « durable » pour le marché de plein air du Careï** (installations frigorifiques, replantation d'arbres pour la fraîcheur l'été). Par ailleurs, l'attractivité de Menton ne peut se concevoir sans une extension de la zone piétonne.

Concernant les options touristiques envisagées, l'ASPONA renouvelle ses observations sur la forte sensibilité environnementale **des deux zones classées en Unités Touristiques (UT 1 et 2)** et sa demande de constituer **des instances de suivi partenariales** afin de garantir dans la durée une gestion durable de ces espaces (voir orientation 2).

Pour ce qui est de la zone portuaire de Garavan, l'ASPONA réitère son **opposition au projet d'accueil de yachts de croisière d'une capacité de 300-400 passagers**, sur la base des arguments avancés pour l'orientation 1.

Plus généralement, l'ASPONA s'interroge sur la crédibilité de l'orientation 4 dans la mesure où le PLU ne comporte **aucune articulation avec le secteur sauvegardé couvert par le PSMV**, alors que c'est sur lui que repose le cœur de l'activité touristique de la ville et qu'il présente une réelle attractivité pour des résidents permanents en quête d'un mode de vie différent. Qui plus est, c'est sur son périmètre qu'est localisé le plus grand parking de centre-ville.

e) Orientation 5 – Fixer des objectifs de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Il est prévu de contenir l'urbanisation dans ses limites actuelles et dans le respect de l'environnement, de développer la ville sur la ville et de promouvoir une rénovation urbaine.

Le projet de PLU ne prévoit pas de mesures efficaces pour freiner l'étalement urbain. Alors que les zones urbanisées UA et UB ne font pas l'objet d'un projet ambitieux de requalification urbaine, **les zones UC d'habitat pavillonnaire bénéficient de prescriptions faibles** puisque les constructions pourront couvrir jusqu'à 20% des terrains et que la surface « en pleine terre » pourra être réduite jusqu'à 50%, ce qui fera des gros pavillons entourés d'allées gravillonnées ou goudronnées avec quelques platebandes sur les côtés. **La surface « en pleine terre » devrait être portée à 60%.**

Pour ce qui concerne **les zones naturelles**, la tolérance d'extension de constructibilité de + 20% et jusqu'à 300 m² constitue un grand sujet de préoccupation pour l'ASPONA, qui estime que des limites temporelles doivent être clairement fixées. Considérant qu'il est déjà fortement regrettable que l'adoption du PLU ait un effet de moratoire sur les extensions immobilières illégales passées, **l'ASPONA**

demande à ce que la tolérance d'extension de constructibilité soit réduite à 10% sur une période de 30 ans.



Mitage par extensions tolérées (Annonciade)



Mitage le long des voies et aggravation des risques (Ciappes)

Les dispositions sur la végétalisation sont à la fois très sophistiquées et peu convaincantes : comment peut-on aujourd'hui obliger des propriétaires à replanter un palmier, quand on connaît le taux d'échec de près de 50% des replantations effectuées à Nice ? La culture des agrumes est une belle ambition, mais sa réussite suppose beaucoup de soins et l'assurance que les propriétaires les arroseront pendant l'été.

Concernant la problématique de la rénovation urbaine, le diagnostic préalable au PADD montrait la nécessité d'un tel projet pour le « Menton du XIXème ». Or l'ASPONA note que le PLU ne traite pas vraiment la question de **la reconquête des résidences secondaires au profit de résidents principaux dans les zones urbanisées denses**. Les prescriptions relatives à l'efficacité énergétique sont très faibles pour les immeubles existants (d'habitation et de bureaux). Certains ont été construits dans les années 60 et 70 (y compris dans le Menton du XIXème) et sont fortement émetteurs de GES (1/3 des émissions dans la CARF). Ils devront être mis en conformité avec la législation sur la transition énergétique. L'ASPONA demande donc que le **PLU prévoie des dispositions prescriptives pour accélérer le rythme des travaux d'isolation, de rénovation énergétique et de diversification des sources énergétiques**, notamment par le recours à **l'énergie solaire** thermique (et pas seulement photovoltaïque) et la **végétalisation des toits-terrasses**. Le coût de ces travaux peut avoir un effet stimulant sur le renouvellement de l'occupation des immeubles au profit des populations actives dans les quartiers centraux de Menton, en conduisant les résidents secondaires absents à louer ou mettre en vente leurs appartements. Par ailleurs, l'ASPONA regrette l'obligation d'avoir des toits en pente pour tous les nouveaux immeubles car cela élimine pour l'avenir l'option de recours à l'énergie solaire.

L'ASPONA s'interroge sur la crédibilité de l'orientation relative à la rénovation urbaine dans la mesure où le PLU ne comporte aucune mention d'**articulation avec le secteur sauvegardé couvert par le PSMV**. Cette lacune devrait être comblée.

2 - OBSERVATIONS ET REQUETES RELATIVES AU ZONAGE

En complément des analyses et propositions de modifications du PLU formulées dans la partie précédente, l'ASPONA formule les demandes suivantes :

Zones agricoles (A) : la définition d'une OAP agro-sylvo-pastorale sur les Granges St Paul pour éviter la « cabanisation » le long de la route de desserte / piste DFCI ; l'identification de nouvelles parcelles sur des terres de bonne qualité à des fins maraîchères sur 4 à 5 ha supplémentaires ; la définition d'une ou deux ZAP (zone agricole protégée) pour éviter la spéculation.

Zones naturelles (N, Np, Nm) : le respect de la TVB avec l'entretien des vallons ; la définition d'OAP sur le Val de Gorbio (avec RCM et Gorbio), le Val d'Anaud et le Val des Cabrolles dans le Borrigo, et le Haut Carei (le cas échéant avec Castellar) pour empêcher les constructions en fond de vallée, faire détruire les installations illégales et restaurer les ripisylves qui jouent un rôle tampon en cas de fortes pluies ; la création d'une structure de gestion des cours d'eau. Elle considère que la tolérance d'extension de constructibilité est excessive sur les constructions et demande qu'elle soit réduite à 10% sur une période de 30 ans. Elle souhaite le renforcement des prescriptions sur la gestion des eaux usées et des eaux pluviales (construction de bassins de rétention).

Zones naturelles vergers (Nv) : L'ASPONA considère que la tolérance d'extension de constructibilité est excessive sur les constructions et demande qu'elle soit réduite à 10% sur une période de 30 ans. Elle souhaite le renforcement des prescriptions sur la gestion des eaux usées et des eaux pluviales (construction de bassins de rétention).

Zones naturelles (NPI) : L'ASPONA est fermement opposée aux dispositions proposées qui prévoient que les constructions en « dur » soient autorisées jusqu'à 3,60m de hauteur, si elles sont liées à l'activité balnéaire ainsi que les extensions de construction jusqu'à plus de 20% et jusqu'à 300 m². Cette disposition aurait un effet paysager catastrophique et supprimerait pour les promeneurs toute visibilité sur la mer dans la Baie ouest. Seules des constructions démontables devraient être autorisées. Elle demande aussi que la plage encore naturelle soit maintenue à l'écart de tout ouvrage de protection, de type digue sous-marine, dont l'inefficacité est amplement constatée par les experts en courantologie et qui, par contre, aggrave l'érosion et empêche le retour des galets après des coups de mer.

Zones IAU et IIAU : l'augmentation du taux de logements sociaux à 100% pour les parcelles en SMS afin de contribuer à atteindre les objectifs municipaux de mixité sociale, sans construire ailleurs ; l'inclusion de cette zone dans l'OAP Val du Haut-Carei à créer ; la construction de bassins de rétention des eaux pluviales pour lutter contre l'érosion ; la conservation d'une zone-tampon agricole, le long du cours d'eau Carei non couvert.

Zones UA : des aménagements pour favoriser la circulation des vélos (circulation autorisée à contresens dans les voies à sens unique et emplacements de stationnement), des piétons, des adultes avec poussettes et des handicapés (augmentation des voies piétonnes et élargissement des trottoirs) ; la neutralisation de la voie de droite dans le sens RCM-Italie sur toutes les promenades de bord de mer ; l'installation de prises de rechargement pour les véhicules hybrides ou électriques, y compris les scooters. Le PLU devrait prévoir des dispositions plus incitatives pour accélérer le rythme des travaux d'isolation, de rénovation énergétique et de diversification des sources énergétiques, notamment par le recours au solaire thermique (et pas seulement photovoltaïque) et la végétalisation des toits-terrasses.

Zones UB : mêmes demandes que pour UA. En outre, aucune parcelle ne devrait être identifiée en SMS afin de mettre à l'abri ces zones de moindre densité et parfois de bonne qualité paysagère d'un grignotage systématique par la promotion immobilière (voir analyse détaillée pour l'orientation 3).

Zones UC : la surface en « pleine terre » portée à 60%.

Zone UF : l'interdiction de construction de logements, même à des fins de gardiennage, pour cause de risques et de maintien de la vocation exclusivement commerciale et sportive de la zone.

Zones UT : Pour UT1 Saint-Michel : la mise en place d'un comité de suivi/pilotage pour assurer une surveillance environnementale renforcée de l'aménagement et de la DSP réunissant toutes les parties

prenantes, dont l'ASPONA en tant qu'association agréée pour l'environnement ; la fixation d'un taux de végétalisation et de pleine terre de 70% minimum (identique à UBd) ; la restriction d'occupation à des HLL sur pilotis.

Pour UT 2 Latournerie : l'inscription de la route en lacets menant au Centre dans la liste des « éléments de patrimoine bâti » ; la mise en place d'un comité de suivi/pilotage pour assurer une surveillance environnementale renforcée de l'aménagement futur (5-10 ans) réunissant toutes les parties prenantes, dont l'ASPONA en tant qu'association agréée pour l'environnement.

Zone UP : l'abandon du projet d'accueil de yachts de croisière d'une capacité de 300-400 passagers ; la mise en gestion auprès d'organismes sociaux des logements construits illégalement afin de contribuer à atteindre les objectifs municipaux de mixité sociale, sans construire de nouveaux bâtiments.

Zone UZ : l'inclusion de cette zone dans l'OAP Val du Haut-Careï à créer ; la construction de bassins de rétention des eaux pluviales pour lutter contre l'érosion.

Enfin, pour toutes les zones concernées, l'ajout des caroubiers, des muriers et des micocouliers dans la liste des arbres méditerranéens à planter.

Les considérations paysagères semblent avoir été prises en compte dans le règlement, notamment lorsque certaines hauteurs maximales ont été pondérées jusqu'à 10 m (sauf si il s'agit de coquilles) par la forte déclivité de la zone. Toutefois, les contraintes liées à la co-visibilité, et non seulement la visibilité depuis la voie de desserte, paraissent avoir été négligées alors que le paysage mentonnais constitue une composante essentielle de l'image de la station balnéaire (voir orientations DTA 06)⁵. Ceci devrait conduire à renforcer les contraintes sur les parcelles situées dans quelques zones de crêtes ou à proximité, particulièrement visibles depuis des lieux de forte fréquentation touristique piétonnière, tels que le cimetière du vieux château, la jetée du vieux port et les promenades de bord de mer, afin de ne pas créer de nouvelles verrues visuelles tels que le bâtiment d'accueil du Centre Latournerie ou les barres d'immeubles de la route des Ciappes de Castellar et celles de l'avenue du Pigautier. Sur ces zones, majoritairement classées UC, les hauteurs maximales des constructions devraient être réduites pour tenir compte de cette contrainte de co-visibilité lointaine.



Paysage arboré (crête du Plateau St Michel), visible depuis la jetée du vieux port

⁵ Selon la DTA 06, il convient de « préserver le grand cadre paysager composé par les versants et sommets qui, de l'Estérel aux monts du Mentonnais, constituent la toile de fond naturelle de l'aire urbaine. préserver les perceptions visuelles qui s'appuient sur des éléments géographiques forts tels que les caps et les crêtes des collines où l'équilibre entre l'urbain et le végétal doit être maintenu (Objectifs /point II 23 p 49) Ces espaces boisés et paysagers doivent être protégés dans le cadre des documents d'urbanisme par des zonages et des règlements appropriés ou par leur classement en espace boisé au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. Les extensions mesurées des constructions existantes peuvent y être admises, ainsi que des aménagements visant à faciliter la préservation de leur caractère naturel et à gérer leur fréquentation par le public. »

Tableau récapitulatif (non exhaustif) des observations et demandes de l'ASPONA sur zonage

Zones	Sous-zones	Emprise au sol	Hauteur max autorisée	Coefficient de végétalisation (pleine terre)	
A (agricoles)		50m²	7 m		OAP pastorale pour Granges St Paul ; augmentation de 4-5 ha ; 1 ou 2 ZAP
N (naturelles)	N (général)	+ 20% (jusqu'à 300 m²)			Tolérance excessive : +10% sur 30 ans. Prescriptions insuffisantes sur gestion des eaux usées ; création d'une structure de gestion des cours d'eau; pas de comblement des vallons. Respect TVB avec entretien des vallons et OAP Val de Gorbio (avec RCM et Gorbio)
	Np (Natura 2000 et zones protégées)	+ 20% (jusqu'à 300 m²) ?			
	Nm (maritime)				
	Nv (vergers)	+ 20% (jusqu'à 300 m²)			Tolérance excessive : +10% sur 30 ans. Ajout caroubiers, muriers et micocouliers
	NPI (plages hors Sablettes)	+ 20% (jusqu'à 300 m²)	3,60 m		Plages naturelles sans digue et seulement constructions démontables
IAU (Haut-Carèi)	(naturelles à urbaniser)	+ 40% + 3 m H	15 m	60% (40%)	SMS à 100% ; Gestion risque inondation avec Castellar (AOP) ; construire bassins de rétention des eaux pluviales pour lutter contre érosion
IIAU z (Haut-Carèi)	(naturelles à urbaniser à long terme)	+ 20%	7 m		
UA (à urbaniser)	UAa (centre-ville du XIX ^{ème} , littoral)	70%	22 m	10%	
	UAb (Carèi et Borrigo – bord des rues)	60%	22 m	25%	
UB	UBa (St-Roman et Haut Val des Castagnins)	50%	15 m	30% (20%)	
	UBb (Carèi), Val de Gorbio)	40%	12 m	40% (30%)	
	UBc (Annonciade, Garavan, bas du Val d'Anaud)	30%	9 m	50% (40%)	
	UBd (Garavan)	15%	9 m	70% (70%)	
UC	Zones d'habitat pavillonnaire (Val d'Anaud, Val de Boirie, Annonciade ...)	20%	7 m	65% (50%)	Prescriptions insuffisantes contre mitage ; augmentation du taux de pleine terre à 60% ; réduction de hauteur pour les parcelles visibles depuis le bord de mer ou le cimetière du vieux château.
UF (Rondelli – Port)	Front de mer commercial ou équipement de mixité fonctionnelle		7 ou 9 m	Petits logements < 80 m²	Pas de logement à créer dans cette zone à vocation exclusivement commerciale et sportive
UE	Equipements collectifs / intérêt public		18 m		
UM	UMa Hambury				
	UMb Rosemarino				
	UMc Munet				
UT (touristique)	UT1 Saint-Michel	150 m²	7 m	Non précisé	Site classé, pleine terre 70%, seulement HLL sur pilotis ; création d'instance de suivi partenariale

					pour UT pendant les 3 ans de travaux et au-delà
	UT2 Latournerie		Max grand bâtiment existant	Non précisé	Création d'instance de suivi partenariale pour UT (surveillance renforcée continue, au-delà des 5 ans)
UP	Port de Garavan		7 m / 13 m		Mise en gestion sociale des logements illégaux ; pas d'accueil de gros yachts
UPI	Plages urbaines / commerces		7 m		
UZ	UZa St Roman		12 m		Gestion risque inondation avec Castellar (AOP) ; construire bassins de rétention des eaux pluviales pour lutter contre l'érosion
	UZb Haut-Careï		15 m		

ANNEXE

RAPPEL SUR LA SITUATION DE LA CARF ET LES CHOIX (PROVISOIRES – A L'ETE 2016) POUR LE SCOT

1 - L'évolution tendancielle du territoire est inquiétante :

- vieillissement de la population : en 2030, il y aurait 9,5% de personnes âgées de moins de 20 ans au lieu de 21% en 2012, et 37% âgées de plus de 60 ans au lieu de 29%.
- explosion des résidences secondaires : en 2030, elles représenteraient 47% du parc immobilier contre 30% en 2012 (20% dans les Alpes-Maritimes) sur un territoire exigu qui est urbanisé à 4% pour presque 95% d'espaces naturels et de montagne.
- saturation extrême des infrastructures de transport : aujourd'hui 38 000 navetteurs (quotidiens) vers Monaco, dont 17 000 habitants de la CARF et 10 000 venant d'Italie. Il y en aurait 50 000 en 2030, avec des conséquences majeures sur la pollution puisque les transports sont responsables de 75% des émissions de GES dans la CARF actuellement, contre 36% en PACA, et donc sur la santé publique.

2 - Le choix (provisoire) d'aménagement du projet de SCOT visant l'accueil d'actifs sur le Moyen-Pays pour rajeunir et augmenter la population de 10 000 habitants :

- **Accroît la saturation** des infrastructures de transport, la pollution de l'air et de l'eau (cours d'eau et mer), la pression sur le foncier agricole dans le Moyen-pays, les besoins de traitement des déchets, de l'eau ...
- **Ne dit rien des opportunités** créées par l'application des lois sur **l'urbanisme et la transition énergétique** : par exemple, la rénovation énergétique obligatoire de 800 à 900 logements/an, le basculement vers électricité pour 3 à 4000 véhicules, le développement obligatoire du recours à l'énergie solaire (photovoltaïque avec panneaux inclinés, mais aussi thermique avec des circuits posés sur terrasses plates des immeubles, etc)
- **N'affiche pas** de stratégie d'adaptation et de réduction des effets du dérèglement climatique sur **la ressource en eau, la faune, la flore, les catastrophes naturelles, les activités économiques** (agriculture, tourisme)