



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. Fabrice PASTOR
Maire
Hôtel de ville
30, rue Garibaldi
06500 GORBIO

Menton, le 28 octobre 2025

Objet : Observations sur le projet de révision du PLU de Gorbio

Monsieur le Maire,

Par délibération du 29 juillet 2025, le conseil municipal de Gorbio a arrêté le projet de PLU révisé. L'ASPONA a été saisie de ce projet le 30 juillet, en tant que personne publique associée.

En ma qualité de Présidente de l'association, j'ai l'honneur de vous faire part des observations suivantes, en vue d'obtenir des réponses de votre part dans le cadre de l'enquête publique à venir :

1 - L'ASPONA accueille le projet de révision de manière positive, en ce qu'il propose :

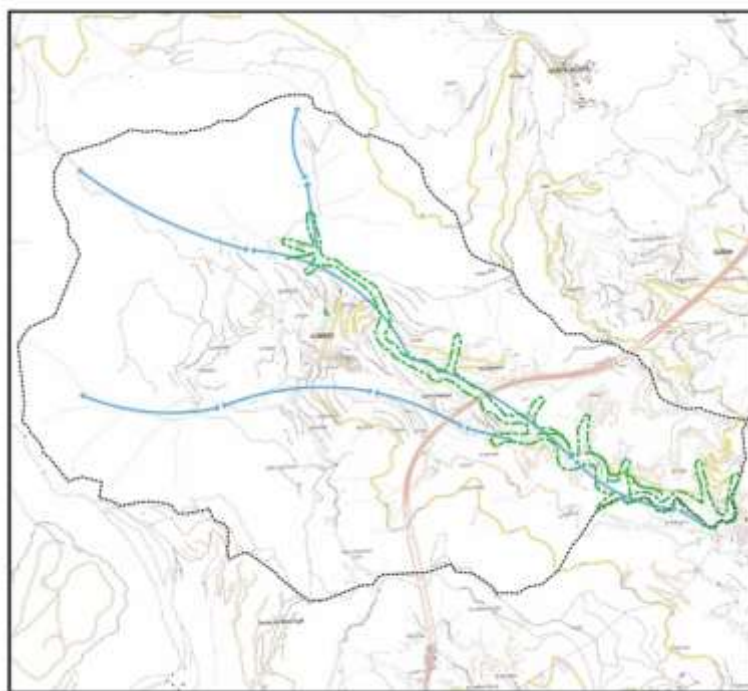
- **Un nouveau cadre communal d'urbanisme** pour les 15 années à venir, conforme aux prescriptions règlementaires et législatives (dont le SRADDET modifié, voir *infra*), tenant compte des enjeux liés au changement climatique et à la perte de biodiversité - sécheresse, inondations, tempêtes, incendies, canicules, espèces invasives, émissions de gaz à effet de serre, etc. – sur un territoire convoité du fait de sa proximité avec la Principauté de Monaco fortement pourvoyeuse d'emplois et de son paysage exceptionnel, mais soumis à des risques géologiques majeurs – glissements de terrain, tremblements de terre.

Cette prise en compte se traduit par une réduction des zones urbaines de 75,1 ha à 35,6 ha, la suppression des zones à urbaniser (application de la loi Climat et Résilience), l'augmentation des zones agricoles de 25,7 ha à 36,7 ha et la croissance des zones naturelles de 596,6 ha à 631,4 ha.

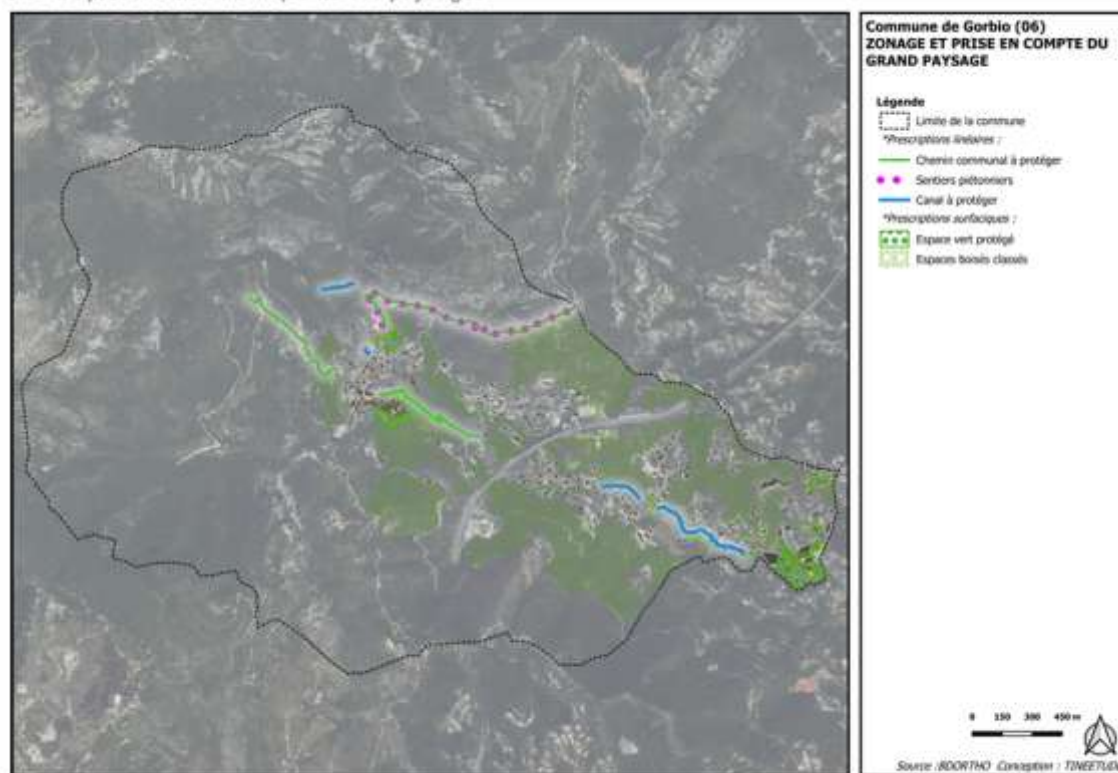
Plan Local d'Urbanisme en vigueur			
Zones urbaines			18,7%
UA	1,2 ha	1,5%	
UB	4,7 ha	6,3%	
UC	9,4 ha	12,5%	
UD	9,6 ha	12,8%	
UDa	42,9 ha	57,1%	
UDb	6,9 ha	9,2%	
UT	0,5 ha	0,7%	
Total zones urbaines	75,1 ha	100,0%	
Zones à urbaniser			0,9%
2AU	2,1 ha	33,0%	
2AUa	4,2 ha	67,0%	
Total zones à urbaniser	6,3 ha	100,0%	
Zones agricoles			3,7%
A	25,7	100,0%	
Total zones agricoles	25,7 ha	100,0%	
Zones naturelles			84,8%
N	505,7 ha	84,8%	
Nn	87,6 ha	14,7%	
Nt	3,2 ha	0,5%	
Total des zones naturelles	596,6 ha	100,0%	
Total PLU en vigueur		793,7 ha	100%

Plan Local d'Urbanisme (PLU)			
Zones urbaines			
UA	1,1 ha	3,2%	5,1%
UB	3,8 ha	10,6%	
UC	1,7 ha	10,4%	
UD	25,3 ha	70,9%	
UDa	8,6 ha	24,1%	
UDb	9,9 ha	27,8%	
UDp	6,8 ha	19,1%	
US	1,7 ha	4,9%	5,2%
Total zones urbaines	35,6 ha	100,0%	
Zones agricoles			
A	8,5 ha	23,1%	5,2%
Ap	28,2 ha	76,9%	
Total zones agricoles	36,7 ha	100,0%	
Zones naturelles			
N	230,6 ha	36,5%	89,7%
Nc	0,3 ha	0,1%	
NE	1,5 ha	0,2%	
Nl	1,2 ha	0,2%	
Np	397,7 ha	63,0%	
Total zones naturelles	631,4 ha	100,0%	
Total PLU	703,7 ha	100%	

- Une **Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour la Trame verte, bleue et noire**, avec une prise en considération significative du Gorbio et ses affluents, ainsi que des canaux et des bassins. On peut toutefois regretter que, dans la carte de la page 29 de l'OAP, les canaux soient peu visibles alors qu'ils l'étaient davantage dans la carte de la page 323 du Tome II du Rapport de présentation (voir ci-dessous). Une modification du traitement graphique serait souhaitable.



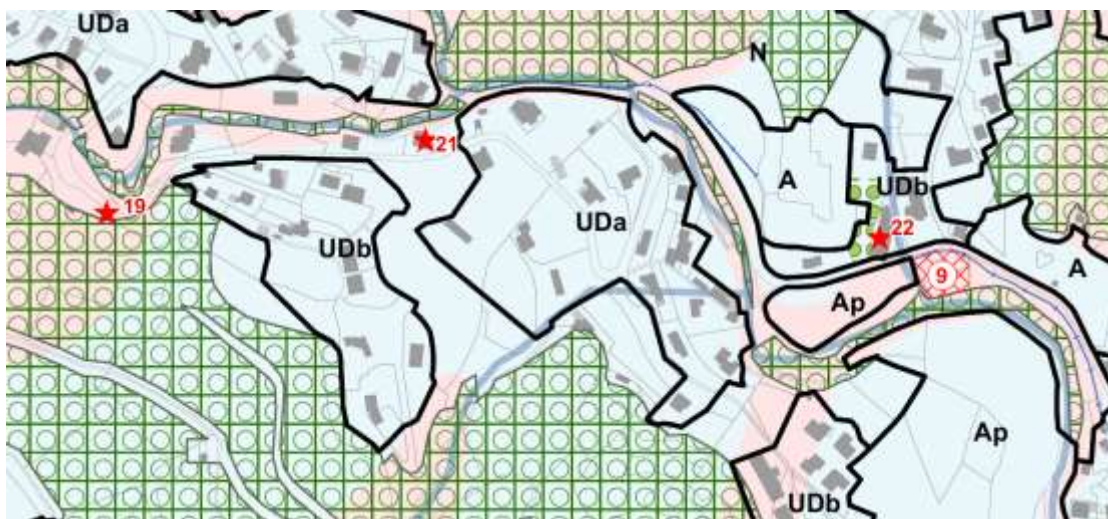
3.5 - La préservation de la qualité des paysages



Source : TINETUDE Ingénierie

323

La traduction dans le zonage (réservation d'EBC ou EVP) de l'inconstructibilité de la zone des 10 m bordant le cours d'eau, apparaît satisfaisante.



A ce stade, l'ASPONA souligne qu'il n'en est pas de même dans le PLU révisé en voie d'adoption, la commune voisine de Menton. La prise en compte y est insuffisante pour le Gorbio et les canaux associés. Or la cohérence entre les deux documents d'urbanisme (et celui de Roquebrune Cap Martin, à venir) est essentielle, puisqu'il s'agit de garantir la continuité des cours d'eau et des trames de biodiversité. L'ASPONA compte bien y veiller, y compris dans le SCoT en cours d'élaboration.

- **La limitation généralisée des surfaces d'emprise au sol et l'augmentation des % d'Espaces verts et d'Espaces de pleine terre** par rapport à la version précédente, sur laquelle l'ASPONA s'était prononcée en janvier 2023, pour les zones urbaines d'habitat pavillonnaire ou plus denses (UD). La limitation de la taille des piscines constitue également une mesure raisonnable d'adaptation au changement climatique et d'anticipation des risques de sécheresse.

Toutefois, la formulation retenue (page 35 – Lexique du règlement) pour la définition des espaces de pleine terre apparaît moins pertinente que celle du PLU de Menton, en ce qu'elle reste floue sur la présence éventuelle de constructions en sous-sol très profondes (au-delà de 2 ou 3 m de profondeur). L'ASPONA demande qu'elle soit modifiée pour se rapprocher de celle du PLU de Menton (voir ci-dessous).

Espace de pleine terre :

Espace libre perméable permettant la libre infiltration des eaux pluviales, composés exclusivement en surface de végétation et en sous-sol de terre végétale ou rocheuse, à l'exception des installations nécessaires aux réseaux d'électricité, de téléphone, d'internet, d'eau potable, d'eaux usées ou pluviales (les installations autonomes de traitement des effluents sont exclues des espaces de pleine terre).

- **Le choix de s'en tenir à l'urbanisation existante dans le quartier de la Sigua**, par mesure de précaution au regard des risques de glissement de terrain, mais aussi en considération de « *la capacité d'accueil du territoire (densité), qui sont en contradiction avec les objectifs du SRADDET et de la loi Climat et Résilience* » ;

- **L'abandon des projets d'urbanisation en discontinuité**, précédemment envisagés (zone de La condamine et Val de Capus) en 2022, pour lesquels une mission d'expertise diligentée par la CDNPS avait émis un avis défavorable. Cette décision, traduite dans le règlement et le zonage, contribuera à limiter l'étalement urbain et le mitage du paysage, associé.

- La disposition dans le règlement relative à **la mixité sociale dans la zone UB** soumettant les projets immobiliers de plus de 500 m² ou de plus de 4 logements à l'obligation de prévoir 30% à usage locatif social, qui paraît adaptée à la taille et la topographie de la commune.

2 - L'ASPONA souhaite soulever cependant plusieurs points de vigilance :

- **Concernant le projet de construction d'une Résidence Autonomie** à proximité de l'EHPAD Gastaldy en zone US. Il est indiqué dans le Rapport de présentation, notamment page 418, que la réalisation est soumise à la validation par une étude géotechnique car la zone est fortement exposée à des risques de glissements de terrain et à des feux de forêt, comme l'ont montré les événements de 2014 dans le vallon déversant. L'ASPONA demande que les résultats de l'étude soient accessibles au public, afin d'en garantir la neutralité.

- La CDPENAF, réunie le 16 octobre 2025, a émis un avis défavorable sur **la répartition du zonage agricole entre les zones Ap et A**. L'ASPONA ne partage pas cet avis et insiste sur la spécificité des conditions d'exploitation agricole dans la zone littorale et infralittorale de l'Est du département. Elle entend souligner la très petite taille des parcelles, la disponibilité en eau limitée et conditionnée par la topographie, et surtout la forte pression exercée par l'urbanisation, voire par les autres activités liées aux loisirs (hébergements touristiques et sports).

Dès lors, le classement en zone agricole protégée d'une partie importante des zones agricoles lui paraît justifié, tant que la CARF n'aura pas adopté de Plan Alimentaire Territorial et de ZAP dans le cadre du SCoT. En effet, lors de l'élaboration du PLU de Menton, l'association a demandé la mise en place d'une ZAP et il lui a été répondu que cela relevait de l'initiative de la CARF. Le délai et la complexité d'une telle procédure conduite à l'échelle intercommunale, amènent l'ASPONA à considérer le zonage Ap comme une mesure de protection indispensable pour contribuer à la production agricole locale sur la commune de Gorbio.

- **L'orientation productive agricole de la commune de Gorbio** vers le maraîchage ou d'autres productions vivrières, grâce à sa topographie et son microclimat, singulière par comparaison aux communes avoisinantes littorales, ne doit pas être dévoyée. Si la référence à l'IGP citron de Menton peut se comprendre car elle décrit bien la présence de vergers d'agrumes, il importe de veiller à ce que cette production n'ait pas un effet d'éviction sur d'autres orientations agricoles (autres types d'agrumes, petits fruits, fruits à coque, plantes aromatiques, mais aussi l'élevage, etc).

- **La conformité au SRADDET modifié et le respect des dispositions de la loi Climat et Résilience (zéro artificialisation nette)** aboutissent globalement à un projet prudent en matière d'urbanisation future. Néanmoins, le Rapport de présentation nécessiterait plusieurs mises à jour (pages 347, 349 et 353) en ce qu'il fait référence au SRADDET de 2019 alors que sa modification a été approuvée le 3 juillet 2025.

La méthodologie de calcul utilisée par le cabinet ESPACES de la consommation passée consistant à ne pas tenir compte des parcelles antérieurement non urbanisées de moins de 2500 m², qui a été validée par la DDTM-06 par analogie avec d'autres départements français, reste contestable au regard du parcellaire (topographie) et de la pression foncière qui n'épargne pas les petites superficies restantes. La démonstration développée dans les pages 476 à 488 ne permet pas de comprendre ce qui relève de la situation passée et ce qui vaudra pour l'avenir. Ramener 1,9 ha des « dents creuses à combler » à 62 logements relève d'une extrapolation discutable. La part venant de ce « bonus » par rapport à l'enveloppe des surfaces urbanisables dans le cadre de la division par 2 de la consommation des ENAF (2,4 ha) n'est pas clairement explicitée. Ce d'autant que le chiffre avancé dans le PADD est de 2,3 ha, sans grande explication. La rédaction de cette partie du Rapport de présentation est à revoir.

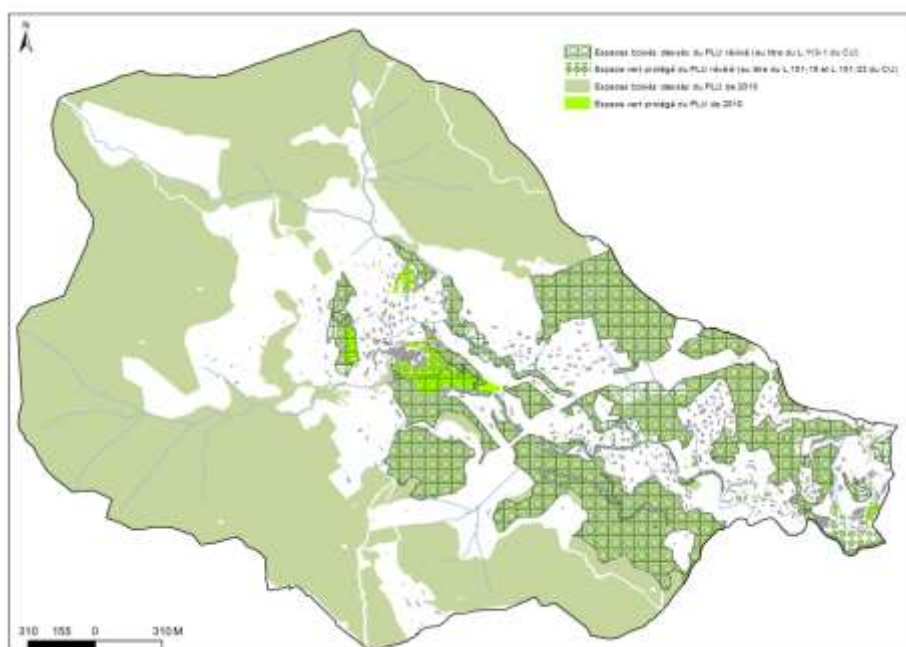
3 - L'ASPONA exprime son désaccord sur :

- **La réduction drastique des surfaces d'Espaces Boisés Classés** passant de 439 ha à 107 ha, alors que la superficie de la commune est de 703 ha, dans la mesure où le classement en zone naturelle est beaucoup moins protecteur.

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES AU PLU ANTÉRIEUR	
Espaces Boisés Classés	439,5 ha
Espaces verts protégés	6,2 ha
Total	445,7 ha

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES AU PLU RÉVISÉ	
Espaces Boisés Classés	106,9 ha
Espaces verts protégés	5,8 ha
Total	112,8 ha

L'ASPONA estime trop superficielle l'évaluation de la page 280 du Rapport de présentation (tome 1) qui considère que « *le déclassement des EBC concernant des emprises classées en zones naturelles aura une incidence nulle* ».



En effet, l'écrin de verdure dans lequel s'inscrit le village perché doit être parfaitement préservé. En l'absence d'un inventaire détaillé des différents peuplements que ces ensembles forestiers recèlent, en particulier des forêts humides de feuillus à l'ouest et au nord-ouest (éventuellement susceptibles de relever d'un classement en aire protégée au titre de la SNAP 2030) dans le massif de Varmau et le vallon du Calf, dont certains recèlent probablement une biodiversité remarquable (bois noirs sénescents), la suppression du classement en EBC paraît prématurée, voire dommageable pour ce patrimoine.

Ce choix est d'autant moins compréhensible que vont s'ouvrir les Assises de la forêt dans les Alpes-Maritimes (12/12/2025), qui mettront en exergue le rôle des forêts dans la préservation de la biodiversité et les services écosystémiques, et non seulement le potentiel lié à l'exploitation du bois. Enfin, l'argument habituel d'un trop fort émiettement des zones EBC pour les supprimer ne correspond pas à la situation de la commune, puisqu'il s'agit d'importantes surfaces d'un seul tenant.

- **Les perspectives d'évolution de la ressource en eau dans les dix prochaines années** et le bilan de la consommation-gestion de l'approvisionnement sur la décennie passée produites, conformément au Dire préfectoral de juillet 2024.

En effet, les explications données dans le Rapport de présentation, telles que la faiblesse quantitative de la part de la commune dans les données incluant aussi celles des autres communes du littoral, la baisse de la consommation en 2022 en lien avec la sécheresse (les usagers seraient devenus plus vertueux depuis cette date) ou la confiance excessive dans les futures prospections conduites par les gestionnaires de l'eau, ne sont pas convaincantes. L'approche prudente de la commune sur ses possibilités de développement se distancie de cette analyse très optimiste. Néanmoins, dans la mesure où cette dernière pourrait être utilisée dans d'autres situations, voire à l'échelle intercommunale, il conviendrait de la nuancer et surtout de l'étayer par des données plus précises, notamment à la lumière des consommations d'eau individualisées (par exemple, la non-identification de la part de la consommation publique destinée à l'arrosage des espaces verts à Menton a faussé considérablement les données à l'échelle de l'EPCI).

Veillez agréer, Monsieur le Maire, mes plus sincères salutations.



Frédérique LORENZI, Présidente

Cc : DDTM06