



# 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

Monsieur Yves JUHEL  
Hôtel de Ville  
27 Boulevard de la République  
BP 69  
06502 MENTON Cedex

Menton, le 19 mars 2025

## **Transmis par e-mail**

## **Objet : Révision du PLU de Menton**

Monsieur le Maire,

Vous avez transmis à l'ASPONA, personne publique associée pour la révision du PLU de Menton, le dossier du projet de PLU arrêté par courriel, reçu le 21 décembre 2024. Au nom de l'association, j'ai l'honneur de vous transmettre les observations qui suivent, afin qu'elles puissent être intégrées avec les réponses qui y seront apportées, dans le futur dossier d'enquête publique.

A toutes fins utiles, je les résume à titre préliminaire :

- Application de la règle Zéro Artificialisation Nette (ZAN) : L'usage de la méthodologie CEREMA semble permettre un calcul plus juste des surfaces consommées par le passé et aboutit à la possibilité de consommer 4,5 ha d'ici 2035 (page 658 du Rapport de présentation). Si cette évolution à la baisse par rapport aux chiffres mentionnés en 2023 et 2024 convient, l'ASPONA signale toutefois que le chapitre 2.1 (pages 367-381) du Rapport de présentation mentionne 4,9 ha d'ici 2031 et doit être actualisé pour tenir compte du SRADDET révisé fin 2024. L'ASPONA émet de nombreuses réserves sur les « dents creuses à urbaniser » qui constituent souvent des espaces de respiration (ou « puits de fraîcheur ») dans les zones denses et devraient être maintenues pour des raisons de santé publique.
- OAP Trame Verte et Bleue : L'ASPONA note avec satisfaction que la Trame Verte et Bleue a été substantiellement enrichie pour tenir compte des enjeux de biodiversité et de rétention d'eau dans les sols. Cependant, la multiplication de nouvelles constructions, (voire de petits immeubles collectifs) sur les sommets de colline le long des routes ou d'anciens chemins ruraux (par exemple, corniche des Serres de la Madone ou en partie basse de la route du Mont Gros, à proximité du Plateau Saint Michel) compromet la continuité de ces couloirs écologiques. Cet enjeu appelle à limiter les droits à construire dans ces parties très fragiles du territoire communal, peu visibles de loin, et qui ne relèvent pas forcément de la DTA dont la visée est la protection du grand cadre paysager. A titre d'exemple, la commune de Cannes a récemment introduit dans son règlement d'urbanisme des dispositions visant à limiter de façon drastique les constructions en tête de colline et ainsi réduire les risques de ruissellement associés en contrebas.

Par ailleurs, en application du Plan National d'Action (PNA) de la nivéole de Nice et des espèces associées, l'ASPONA demande que l'identification des stations de nivéoles de Nice dans la zone des Granges Saint-Paul et des Cuses (p. 185) soit suivie d'un engagement de protection via un Arrêté de protection d'habitats naturels (APHN). Les cascades, en particulier celles ayant été fortement altérées (Careï, Cabrolles) ou encore celle du Pont Saint Louis qui abrite le plus important nombre de taxons du PNA Nivéole, devraient être identifiées et protégées en tant que telles dans le PLU et le plan de zonage.

- OAP Borrigo : L'ASPONA ne peut pas valider cette OAP dans la mesure où les intentions de la commune restent floues sur cette vallée, voire contradictoires : d'une part, l'analyse paysagère effectuée par le bureau d'études mandaté tendrait à conclure que tout doit être préservé, et d'autre part, de lourds projets immobiliers continuent à être présentés et validés.
- OAP Rondelli : Sur ce projet, dont la surface a été réduite et qui semble évoluer dans une bonne direction, l'ASPONA émet un avis favorable.
- Capacité d'accueil et mixité sociale : Un certain nombre de données chiffrées figurant dans la version arrêtée (page 382, etc.) diffèrent de celles des versions précédentes, sans explication (augmentation du nombre de logements, sans changement de hauteur ou de CES). L'ASPONA est opposée à ce que le périmètre de mixité sociale ne concerne que certaines zones urbaines. Elle demande à ce que la règle de mixité sociale (40% de logements locatifs sociaux pour tout projet avec une surface de plancher dépassant les 800 m<sup>2</sup> et 12 logements) s'applique à l'ensemble des zones urbaines de la commune susceptibles d'accueillir des logements - UA, UB, UC, UD, UM (cf. exemple du PLU révisé de Beausoleil).
- Densification dans les zones urbaines : La distance d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété est passée de 8 m, dans le PLU en vigueur, à 4 m. Cette distance apparaît excessivement faible dans un contexte de réchauffement climatique et de multiplication des climatiseurs. L'ASPONA suggère de la moduler en fonction de la hauteur des constructions : par exemple, 4 m pour les constructions jusqu'à R+2 ; 6 m pour les constructions entre R+3 et R+5 ; 8 m au-delà de R+6. Cela permettra d'éviter les vis-à-vis intrusifs et l'ombre portée, tout en préservant l'objectif de densification.
- Toits-terrasses sur les constructions et les parkings : Jusqu'alors prohibés dans le PLU en vigueur qui exigeait des toits pentus recouverts de tuiles, le PLU arrêté autorise les toits-terrasses, en les assortissant d'un « bonus » consistant à assimiler la surface construite à un espace vert lorsque le toit-terrasse est « végétalisé » (recouvert d'1 m de terre). Cette disposition s'appliquerait aussi aux zones naturelles et aux zones agricoles. Pour des raisons de protection paysagère, l'ASPONA y est opposée pour toutes les zones du PLU, ainsi qu'à l'encouragement à la construction de parkings souterrains qui ne seraient pas comptabilisés dans l'artificialisation des parcelles.
- Végétalisation dans les zones urbaines et agricoles : La protection du PLU en vigueur concernant les arbres existants est reconduite. C'est un point sur lequel l'ASPONA s'était battue en 2019 (1<sup>ère</sup> modification du PLU). Actuellement, toutefois, les paysagistes reconnus, soucieux de biodiversité et de transition écologique, préconisent de replanter 2 arbres de variétés différentes pour tout arbre abattu (et ce indépendamment de savoir si l'arbre a été « planté » ou s'il est issu d'une végétation spontanée). Cette disposition accroît les chances de disposer d'une couverture arborée à moyen terme, compte de la fragilité des jeunes sujets soumis aux effets du réchauffement climatique. L'ASPONA insiste donc pour que cette règle soit adoptée

pour toutes les zones dans les paragraphes « arbres existants à conserver ».

- Zones agricoles : L'orientation n°1 du PADD « *préserver les espaces affectés aux activités agricoles* » n'a toujours pas été modifiée en « *développer ...* ». Les dispositions du règlement trop calquées sur celles des zones urbaines posent également problème. Rappelons que le projet de SCoT proposé en 2019 n'a pas été validé en CDPENAF à cause d'une insuffisante protection des terres agricoles. Plus généralement, la commune-centre devrait montrer l'exemple en engageant une politique ambitieuse de repérage et de reconquête d'anciennes terres agricoles délaissées. La procédure des Zones agricoles protégées paraît la plus adaptée pour parvenir à consolider ce « chapelet de parcelles ». Enfin, dans la perspective du Plan alimentaire territorial de la CARF et pour promouvoir l'installation de nouveaux agriculteurs, il serait également judicieux de pouvoir disposer d'un « Espace Test » sur la commune, comme cela est rapidement évoqué dans le rapport de présentation. Cet espace-test pourrait être situé en haut du chemin Glena. Localisée en rive droite du Careï, cette propriété communale classée en zone A en contrebas d'une forêt de chênes pubescents constitue un lieu d'excellence pour permettre à de possibles futurs exploitants de tester leurs connaissances et surtout leur envie de « s'engager plus avant » à l'issue des trois années de période d'essai au cours desquelles un salaire mensuel leur est versé.
- Les secteurs à plan de masse : N'ayant pas eu accès aux données détaillées (côtes et volumes des différents bâtiments) des secteurs à plan de masse Sœurs Munet et ex-Centre Latournerie, l'ASPONA émet les plus grandes réserves à ce sujet.
  - Mise en œuvre des lignes directrices et objectifs issus de la 1<sup>ère</sup> modification du SRADDET : L'ASPONA note que les Tomes 1 et 2 du Rapport de présentation ont été complétés mais que certaines lacunes demeurent : L'encouragement renforcé au report modal pour la logistique mais aussi la mobilité des personnes avec l'élaboration d'un plan local;
  - La systématisation du recours aux solutions fondées sur la nature pour prévenir les risques ;
  - La mise en conformité avec la Stratégie de façade maritime Méditerranée, via un plan local d'adaptation au risque d'érosion et de submersion en lien avec le changement climatique<sup>1</sup>. Cette adaptation sera fondée sur la nature (services écosystémiques) et sur des méthodes respectueuses du fonctionnement des écosystèmes côtiers et marins, comme la courantologie et la sédimentologie. Les communes sont invitées à établir un diagnostic de vulnérabilité à l'horizon 2050 et 2100 et des stratégies d'adaptation : laisser-faire, renforcement, redimensionnement ou repli. Le SRADDET enjoint aussi les collectivités de maîtriser l'urbanisation en zone inondable, en identifiant et en préservant les espaces de bon fonctionnement des cours d'eau et les zones d'expansion de crues ;
  - L'élaboration d'une trame noire (obscurité) – la carte présentée et les mesures envisagées sont trop succinctes (page 135) ;
  - La trame brune pour les sols (potentiel agronomique).

L'ASPONA se réserve la possibilité de revenir sur ces points ultérieurement.

---

<sup>1</sup> Il conviendrait de réviser les paragraphes du Rapport de présentation qui lient l'objectif communal de « préservation du littoral » avec « la poursuite des actions de pérennisation des infrastructures, de confortement des ouvrages et de protection du front de mer ... » qui n'est plus de mise.

## **1 - Les OAP :**

### **OAP Rondelli :**

L'ASPONA note avec satisfaction que le périmètre retenu est maintenant conforme à une analyse raisonnable, conseillée par l'ASPONA et fortement soutenue par la population, des différents usages urbains des habitants permanents (pratique sportive ou artistique des enfants et des adultes) et des besoins de la collectivité (sécurité civile / proximité de la frontière), en recherchant la conciliation entre tourisme, commerce, mobilité et nature.

### **OAP Borrigo :**

L'ASPONA note positivement l'effort de maîtrise du mitage et surtout de blocage / d'empêchement de la prolifération d'opérations d'extension de bâti plus ou moins clandestines et frauduleuses, propres au classement UC et UD.

Par contre, l'ambition de la commune pour la partie valléenne reste toujours incompréhensible, dans la mesure où les conditions d'urbanisation restent identiques à celles qui prévalaient dans le PLU en vigueur. L'ASPONA signale que l'existence d'immeubles anciens et les couloirs de végétation allant des collines vers le cours d'eau, même s'il est partiellement couvert, entraînent la présence d'une faune aviaire intéressante nocturne (rapaces et pipistrelles) et diurne (hirondelles ou martinets).

L'ASPONA déplore toutefois que l'analyse fine effectuée pour le quartier de l'avenue Guillaume 1<sup>er</sup> de Provence n'ait pas du tout prévalu pour la parcelle Est de l'ancien Centre Latournerie-Cernuschi, pourtant dotée d'un ouvrage d'art remarquable de 18 lacets. Ceux-ci ont été construits à la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle sous la conduite de Constantin Cernuschi, le dernier des trois frères illustres propriétaires du Domaine, qui s'étend sur 7,6 hectares des 2 côtés de la corniche de la Serre de la Madone jusqu'au Borrigo. Les Cernuschi se sont installés à Menton, en tant qu'exilés pour leurs opinions politiques républicaines – le qualificatif inapproprié de « comte » utilisé 2 fois dans les documents du PLU doit être éliminé. Les lacets cheminent sur une longueur de 1,4 km soit 2/3 de l'ancien sentier du Val d'Anaud qui relie l'avenue Cernuschi à la corniche de la Madone ; ils permettent de gravir 120 m de dénivelé, avec une pente de 26%. Depuis une dizaine d'années, ils constituent une trame noire à préserver pour la faune nocturne. Ils abritent un système de canalisation hydraulique et de récupération des pluviales, emblématique du Mentonnais (5 barmes, 1 canal latéral et 1 canal souterrain, 3 bassins, etc.) et qualifié de « patrimoine exceptionnel » par le Cabinet d'hydrogéologie Eau & Perspectives (rapport de novembre 2023). Or le plan de zonage identifie les Lacets par une seule étoile et pas les ouvrages hydrauliques associés, ce qui constitue un contresens dommageable pour la protection du site. L'ASPONA demande donc que tous les éléments de rétention et canalisation des pluviales soient identifiés et que les Lacets soient classés en zone UD et non pas UMa, à défaut une classification en « espaces verts protégés » s'impose.

Par ailleurs, le dispositif relatif à la densification risque d'impacter lourdement la vallée du Borrigo. En effet, si l'Ilot des Sœurs Munet (UMc) semblait soumis aux mêmes règles que les parcelles voisines de la zone UAb, de même que le projet de résidence intergénérationnelle « Les Oliviers » situé le long du Chemin de Sainte-Agnès, le dispositif de majoration du volume constructible, de 20% de la SDP résultant d'une augmentation de l'emprise au sol de 20%, pose un réel problème. En effet, cela signifierait que pour les 2 ERMS (Ilot des Sœurs Munet et Les Oliviers), situés de part et d'autre de la vallée du Borrigo, en zone UAb (max 60% d'emprise au sol / 30% d'espaces verts) et en zone UBc (max 30% d'emprise au sol / 50% d'espaces verts), l'Ilot des Sœurs Munet pourrait atteindre une emprise au sol de 72% et l'opération de renouvellement urbain Les Oliviers une emprise de 72% dans sa partie basse et de 36% dans sa partie haute.

Dès lors, l'ASPONA émet un avis défavorable sur cette OAP, tant que ces incertitudes n'auront pas été levées.

#### OAP Trame verte et bleue et prescriptions environnementales :

L'ASPONA note avec satisfaction que la Trame Verte et Bleue a été substantiellement enrichie pour tenir compte des enjeux de biodiversité, ce qui aboutit à une carte plus précise.

Elle regrette toutefois que l'identification de certaines stations de biodiversité remarquable, telles celles relevées pour la nivéole de Nice (voir pages 185 et 189) ne donnent pas encore lieu à une protection forte de type Arrêté de protection d'habitats naturels (APHN) le long de la frontière italienne (au-dessus du tunnel de la Giraude) dans la zone des Granges Saint-Paul et des Cuses. Cette protection pourrait s'inscrire dans les « enveloppes » issues la Stratégie Nationale de Biodiversité déclinée pour les Alpes-Maritimes. Il conviendrait pour cela que la commune en exprime le souhait.

Par leur caractère intermittent, les cascades sont susceptibles d'échapper à la vigilance de la puissance publique et certaines, comme celles du Careï et des Cabrolles, subissent des déprédations (dépôts d'ordures, déchets de chantier) depuis de longues années. La cascade du Pont Saint Louis constitue quant à elle un hotspot de biodiversité avec l'identification d'un nombre très élevé de taxons du PNA Nivéole. Ces cascades devraient être identifiées et protégées en tant que telles dans le PLU.

Concernant la diminution des surfaces couvertes par les EBC et l'identification des nouvelles surfaces, le rapport de présentation (pages 401 à 406) n'est pas conforme à ce qui a été présenté en CDNPS et CDPENAF en mars 2025. Il devrait donc être mis à jour en lien avec la cartographie associée.

Concernant les mesures en faveur de la biodiversité (page 398), la carte des zones-tampons de 5 m le long des cours d'eau s'avère lacunaire puisqu'elle ne fait pas apparaître de zone-tampon dans les Cabrolles et qu'elle est extrêmement étroite dans le Haut-Caréi et le Gorbio.

## **2 - Les secteurs à plan de masse :**

Le PLU révisé identifie 3 secteurs à plan de masse : UMa pour une partie de l'ancien centre Cernuschi-Latournerie, UMb pour Rosmarino et UMc pour l'îlot des Sœurs Munet.

UMc fait directement partie de l'OAP Borrigo (voir *supra*) et UMa de manière indirecte, via l'accès à l'avenue Cernuschi et le sentier du Val d'Anaud constitué de 18 Lacets.

L'ASPONA s'interroge sur les raisons de l'exclusion d'UMa du raisonnement sur la production de logements (page 657), alors qu'actuellement les différents bâtiments incluent une centaine de chambres, ainsi que de nombreux studios / T2 dans cette partie de l'ancien Centre Latournerie et que la production de logements y sera autorisée.

Le tableau de la page 662 a été corrigé mais de nouvelles erreurs ont été introduites. Dans la ligne UMa/UA\* il est fait mention d'un ERMS et un astérisque fait référence au secteur Hanbury alors qu'il s'agit d'UMb – Rosmarino. Si une confusion de lignes a été faite, il n'est pas acceptable de se contenter de la mention « + logements créés » pour décrire la vaste opération immobilière portant sur la réhabilitation de l'ancien Centre Latournerie. De plus, il serait incompréhensible d'exclure l'UMa du dispositif SRU de mixité sociale, à savoir la production de 40% de logements locatifs sociaux au-delà d'une SDP de 800 m<sup>2</sup> et de 12 logements.

L'ASPONA note que la surface UMa n'est pas cohérente avec la division de parcelle à laquelle pourrait donner lieu la construction du projet « Borrigo » (ERMS n°16 : 118 logements dont

30% de LLS) : elle s'élève à 2,9 ha et pas à 2,5 ha (p 641 à rectifier).

**Alors que deux parkings « semi-enterrés »** sont annoncés dans le Rapport de présentation (page 600), le problème majeur de l'accessibilité n'est pas évoqué : la Corniche des Serres de la Madone est très pentue et étroite, à peine plus aisée que les lacets du chemin du Val d'Anaud qui obligerait à traverser le complexe immobilier « Borrigo » depuis l'avenue Cernuschi.

Quoi qu'il en soit l'ASPONA attire l'attention sur l'ampleur du projet qui nécessiterait la mise en place des procédures associées. **Elle alerte sur le caractère extrêmement hasardeux d'un classement en « secteur à plan de masse » pour une parcelle de plusieurs hectares**, possédant déjà des bâtiments relativement élevés et massifs, exemplaires d'un urbanisme de bas de gamme des années 1970 (type « cité universitaire » et/ou « passoire thermique et phonique »). Elle sollicite la production de toutes les données relatives aux volumes à reconstruire à l'identique.

Reste une question : la commune souhaite-t-elle vraiment que des volumes identiques, fussent-ils agrémentés de balcons, continuent de défigurer les collines mentonnaises ? Ne serait-il pas plus intéressant de lancer un concours d'architecte pour démolir-reconstruire cet espace, concours encadré par des règles strictes paysagères et d'occupation de l'unité foncière adaptées aux années 2020-2030, alors même que la Corniche des Serres de la Madone constitue une trame verte ?

Pour ce qui est de l'UMc, une clarification serait nécessaire sur le plan de masse retenu : s'agit-il de celui datant de 2023 établi par des experts ou de celui qui sera élaboré pour prendre en compte les demandes des habitants de la vallée formulées au printemps 2024 ?

### **3 – Les orientations du PLU et les zonages :**

L'ASPONA a bien noté l'appauvrissement de la population mentonnaise depuis 2019 puisqu'alors 58% des foyers étaient imposables, pour seulement 55% en 2021. La dépendance à Monaco s'est accrue avec une part des actifs travaillant hors de la commune croissant de 36% en 2019 à 70% en 2021. Le parc des résidences principales a encore diminué, passant de 54% en 2019 à 50,7% en 2021. **Aucune véritable amélioration en termes d'émission de GES ne se profile** dans les modes de déplacements des actifs se rendant à leur travail puisqu'une moindre utilisation de la voiture des 3 dernières années est compensée par un usage accru des deux roues motorisées, la part des autres modes restant inchangée.

L'ASPONA regrette qu'en dépit d'un constat sur l'importance des déplacements à pied et des modes doux, pourtant fortement encouragés par la région et le département, **aucun projet de site de covoiturage ne soit prévu, ni de nouvelle piste cyclable à échéance de 2030-2035**. Aucun cheminement piétons et PMR n'existe sur la rive droite du Careï et surtout aucune disposition dans le Règlement d'urbanisme et le zonage ne paraît devoir mettre fin aux problèmes déjà signalés le long de la voie ferrée, dans la vallée du Gorbio, etc.

L'ASPONA marque toujours son désaccord avec les tableaux des pages 143-144 du Tome1 du rapport de présentation, qu'il s'agisse de l'irréaliste parking souterrain de la Place d'armes, de la piscine en bord de mer ou du ponton d'accueil des croisières sur le port.

Elle s'étonne qu'à ce stade l'essentiel des pistes évoquées pour satisfaire les besoins en eau en dehors de l'eau potable se focalise sur le traitement et la réutilisation des eaux usées pour les agrumes, ce qui est loin de répondre aux besoins du maraîchage (page 339) – il ne reste presque plus d'agriculteurs producteurs dans les marchés de Menton.

Par ailleurs, **la surveillance et l'amélioration de la qualité des eaux de baignade ne sont**

**jamais mentionnées**, alors que la situation se dégrade (interdiction de baignade sur la plage du Gorbio depuis février 2024) et que cela constitue un élément essentiel pour une station balnéaire.

Il manque une réflexion sérieuse sur **les services publics fournis à la population dans le PADD** et leur adéquation aux besoins actuels et futurs, l'usage des équipements et bâtiments publics dans le cadre d'une rénovation de la ville (production énergétique, isolation, accessibilité ...). Pour ce qui est de la vallée du Borrigo, les projets de construction de logements induiront une augmentation significative de population de tous âges pour laquelle aucun lieu public de convivialité n'est prévu.

La justification du besoin de production de logements soulève certaines interrogations. En effet, l'indice de tension (demandes/attributions de logements sociaux) est de 6,6 (1500 demandes pour 228 attributions) en 2021. L'ASPONA note que cet indice a baissé depuis 2019 puisqu'à l'époque il s'établissait à 10,2. Cette évolution montre tout l'intérêt d'augmenter la part des logements sociaux (40% au minimum) dans les nouveaux programmes immobiliers hors SMS, sachant que la part ouverte à l'accession alimente très majoritairement le parc des résidences secondaires, des locations saisonnières type AirBnB ou trouve difficilement des acquéreurs (crise de l'immobilier).

L'ASPONA note positivement l'effort de maîtrise du mitage et surtout de blocage / d'empêchement de la prolifération d'opérations d'extension de bâti plus ou moins clandestines et frauduleuses, propres au classement UC et UD.

#### Zones agricoles :

De manière générale, l'ASPONA réitère sa demande de modification de certaines orientations du PADD, qui reste **très frileux sur la protection des espaces naturels et paysagers, élargie aux milieux marins, et sur la préservation ou l'extension des zones agricoles**.

Malgré un effort notable de protection paysagère, avec la création du zonage UD pour les parcelles situées en haut des collines, et l'identification systématique des barmes et canaux à préserver que l'ASPONA note positivement, elle déplore l'orientation générale qui transparaît dans le règlement d'urbanisme, à savoir la recherche de la préservation maximale des zones urbaines ou à urbaniser au détriment de toute extension des activités agricoles et forestières, voire de toute évolution vers une plus grande naturalité. Ces orientations vont à contre-courant de la stratégie d'adaptation qui devrait être déployée alors que les vagues de chaleur seront plus intenses, en augmentation de 20 jours en 06 sur la période de juin à septembre alors ces événements n'existaient pas en deçà de l'année 2000. On pourrait aller jusqu'à des températures de 33°C – 34 °C un jour sur dix (source Nicolas Viaud enseignant chercheur à l'Université Côte d'Azur 8/3/2025).

Plus précisément, l'ASPONA déplore que l'orientation n°1 « *préserver les espaces affectés aux activités agricoles* » ne soit toujours pas modifiée en « *développer ...* ». De fait, les zones agricoles n'ont pas évolué. Cette formulation est problématique car si un travail à la parcelle a bien été conduit avec le nouveau dossier agricole (pages 79 à 87 du Rapport de présentation), il aboutit à des conclusions décevantes. L'argument de fractionnement parcellaire qui empêche **la constitution d'un dossier ZAP (Zone Agricole Protégée) et/ou d'un PPAEN (Périmètre de Protection des espaces agricoles et naturels)** ne tient pas.

C'est justement parce qu'il y a risque de mitage et de fractionnement que l'on engage une ZAP ou un PPAEN. Comme déjà indiqué dans son précédent avis formulé en 2024, l'ASPONA considère qu'en sa qualité de commune-centre de la CARF, dont le nom est associé à l'IGP, Menton doit lancer dans son PLU une ZAP, qui pourrait être annonciatrice d'un PPAEN « *restanques - citron agrume - maraîchage* ». La commune de Saint-Jeannet a été pionnière dans la mise en œuvre d'une ZAP associant des friches à des terres agricoles en exploitation et

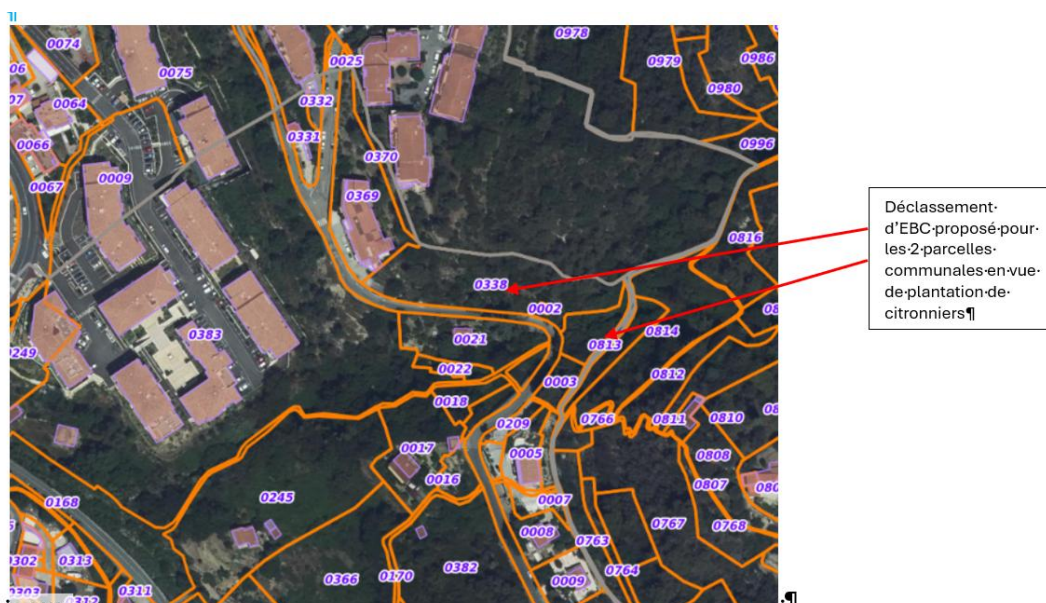


mettant en évidence un « chapelet » de parcelles éparpillées sur le territoire communal. La mobilisation des friches anciennement cultivées et l'analyse de leur potentiel agronomique a permis de conforter des exploitations existantes, mais aussi d'activer le marché foncier en vue de l'installation de nouveaux agriculteurs. L'étagement des types de production associés est ainsi apparu évident : terres maraîchères le long du fleuve Var, oliveraies et vigne plus en hauteur, sur les coteaux.

Tableau explicatif des 2 outils de protection agricole :

	ZAP	PAEN
Initiateur de la démarche et élaboration du périmètre	Communes, EPCI	Conseil Départemental
Échelle du périmètre	Communal ou Intercommunal	Communal ou Intercommunal (définition du périmètre à l'échelle du département)
Éléments de procédure, personnes associées	Procédure d'enquête publique  Consultation de la chambre d'agriculture, de la CDOA et de l'INAO le cas échéant  Adoption du projet par les conseils municipaux	Procédure d'appel à projet  Diagnostic du territoire retenu et du plan d'action associé par le Conseil départemental en concertation avec les collectivités locales
Niveau de protection	Validation par arrêté préfectoral	Modifiable uniquement par décret interministériel
Caractéristiques	Pas de programme d'actions obligatoire	Assorti d'un programme d'actions
Types d'espaces concernés	Caractère particulier en raison de la qualité des productions et la localisation géographique	Espaces agricoles et naturels périurbains

Dans un contexte de changement climatique, il est hasardeux et spéculatif de vouloir implanter des citronniers en rive gauche du Careï sur la route du Mont Gros en déclassant deux parcelles d'espace boisé classé orientées à l'Ouest appartenant à la commune (parcelles AI 383 (AROMA) et AI 245), comme l'a proposé la commune.



Rappelons que cette proposition de déclassement d'EBC contrevient à la recommandation de la CDPENAF validée par le Préfet des Alpes Maritimes le 18 octobre 2024 invitant la collectivité à faire précéder la création de nouvelles zones agricoles d'analyses spécifiques présentant a minima la valeur agronomique des sols, l'exposition des terrains (climat) et les types de production possibles (occupations agricoles anciennes, etc.).

Pour fonder l'analyse sur des données objectives, l'établissement d'une carte du potentiel agronomique constitue un prérequis, comme l'a fait la commune de Beausoleil pour la révision



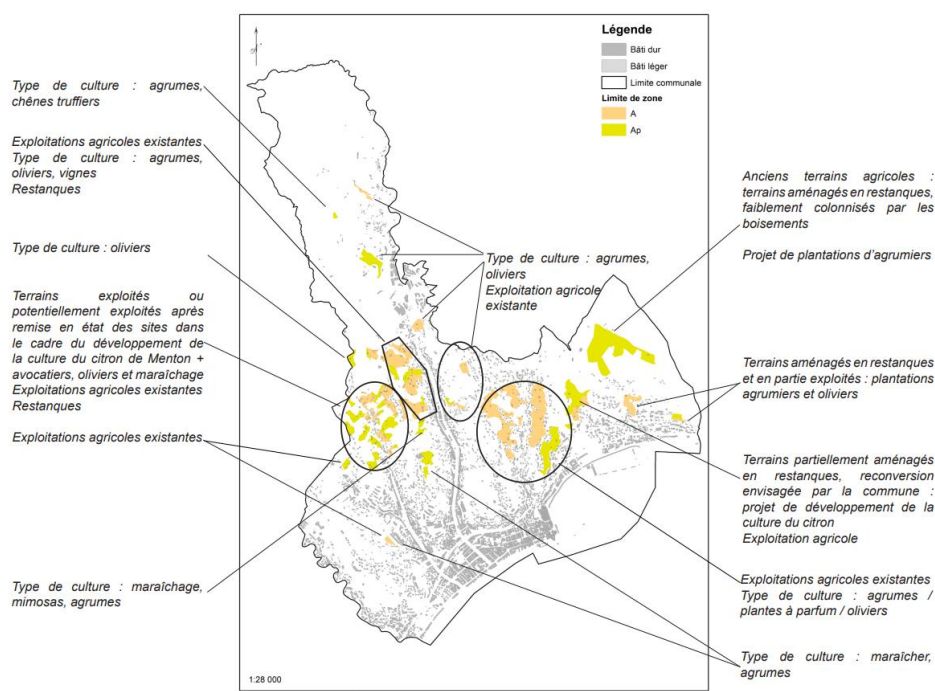
de son PLU. Cette carte peut répondre à l'exigence d'identification de la trame brune au niveau communal (en l'absence de SCoT), conformément au SRADDET, ainsi qu'aux prescriptions du plan d'adaptation au changement climatique du Bassin Rhône-Méditerranée-Corse. Cette analyse aboutissant à une augmentation de la superficie des zones agricoles pourrait servir également à assurer leur préservation dans le SCoT en préparation, pour suivre l'avis de la CDPENAF de décembre 2019. Cet inventaire pourrait aussi permettre de repérer des terrains pouvant être convertis en jardins partagés pour couvrir les nombreux quartiers de Menton qui n'en disposent pas.

L'analyse historique (*1811 – Menton sous Napoléon 1<sup>er</sup>*) montre que les plantations de citronniers ainsi que celles associées à des oliviers étaient principalement situées en rive droite du Careï, terres limoneuses profondes orientées Est, proches du cours d'eau et dans la partie basse de la ville, très protégée des rigueurs du froid. Aucune plantation n'apparaît en rive gauche du Careï et encore moins route du Mont Gros où les terres sont orientées à l'Ouest.



Le repérage actuel des terrains cultivés (voir carte ci-après) témoigne d'un repli des zones susceptibles d'accueillir des plantations et, surtout, marque la priorité donnée à l'agrumiculture dans une logique « extractiviste » voire spéculative, au détriment d'une approche nourricière, aucune disposition n'étant prévue dans la révision du PLU afin d'augmenter les superficies

agricoles de la commune pour contribuer à la mise en place du plan alimentaire territorial. Notre territoire est totalement dépendant d'apports extérieurs, son autonomie alimentaire n'étant assurée qu'à hauteur de 1% de ses besoins. L'agriculture de proximité est également garante de la présence de productions locales spécifiques et de petits producteurs sur les marchés (grand marché et marché du Careï). Ceux-ci sont de moins en moins nombreux et la reprise de leur exploitation n'est pas accompagnée d'un repérage et d'un accompagnement des repreneurs potentiels. La SAFER n'intervient que très rarement en révision de prix et l'écart entre le prix du foncier agricole et celui du foncier constructible ne cesse de se creuser.



85

L'ASPONA suggère **d'augmenter le nombre de « terrains cultivés à protéger »** pour y inclure des vergers privés en production. Leur classement en tant que « Vergers conservatoires » pourraient permettre de les protéger car, situés en zone urbaine et sans protection, ils sont vulnérables alors qu'ils constituent des « pépites » avec des sols profonds et une ressource en eau abondante. Deux vergers très productifs pourraient faire l'objet d'une telle inscription dans le PLU : le premier situé dans le Borriço, Impasse des sources (BH131 = 1600m<sup>2</sup>) et le second dans le Careï (parcelle AK 158, voir BD 429).

Enfin, l'ASPONA réitère sa demande depuis l'incendie de 2015 de voir réaliser une opération de **préservation-valorisation des Granges Saint-Paul**, zone au parcellaire en lanières très particulier dévolue à la culture de céréales en période hivernale, ces terrains étant possédés et mis en valeur par les paysans de Grimaldi situés en Italie, lorsque la frontière italienne était alors localisée au niveau du Garavano. Différentes expositions et localisations rendaient possible une agriculture de subsistance où les pénuries étaient fréquentes.

Afin d'éviter la cabanisation rampante de ce site, de le protéger pour les générations futures et d'assurer l'alimentation en eau des barmes et bassins des exploitations légumières et agrumicoles situées en contrebas, sur le boulevard du Super Garavan, un ambitieux programme de préservation-valorisation devrait être lancé sur les Granges Saint-Paul, dans un cadre élargi, peut-être à l'échelle intercommunale pour y associer la commune de Castellar. Il pourrait être inscrit dans **un PPAENP** (périmètre de protection des espaces agricoles et naturels péri-urbains)

à l'image de la renaturation du Val de Cagne.

Cet outil peut permettre, grâce au droit de préemption et d'acquisition foncière, de constituer des unités foncières viables par les regroupements de parcelles et/ou des zones de parcours pour l'élevage, facilitant l'installation de fermiers avec des baux ruraux et environnementaux, sans les forcer à acheter des terrains à des prix exorbitants ou être exposés à des baux précaires. Le Conseil départemental, le Conservatoire du littoral, la SAFER, l'ONF et des associations (Terre de Liens) pourraient être mobilisés pour identifier les leviers juridiques et financiers adaptés, y compris européens, pour conduire une telle opération.

Le cas particulier de la Vallée du Gorbio : En limite de 3 communes, dont Menton, le Gorbio n'a été recouvert que tardivement et sur une portion limitée, à proximité du littoral. En eau toute l'année, contrairement aux autres cours d'eau côtiers de Menton, avec la présence d'anguilles avérée, sa rive gauche possède encore des moulins ou des vestiges de moulins. Or le versant Ouest des Serres de la Madone ne présente aucune indication d'ouvrage hydraulique contrairement aux autres collines de la commune : l'ASPONA demande que cette zone soit couverte par l'inventaire des barmes et canaux réalisé en 2022-23. Au plus près du zonage, la couverture par des « éléments de paysage » des parcelles qui longent le Gorbio est insuffisante car elle est intermittente : la trame de couverture devrait être continue.

Après la réalisation de « L'intemporel » (ex-SMS 5a, dont le bâtiment n'est pas porté sur le plan de zonage 2024) particulièrement massif, l'ASPONA émet des réserves sur la poursuite de la densification de cette zone avec **le SMS 18** (ex-SMS 5b), compte-tenu de l'absence d'amélioration ou de projet d'amélioration des voies d'accès. Par ailleurs, la pertinence du projet de **SMS 9** (à l'emplacement de la station essence – il n'en restera donc plus que 3 sur la commune, dont 2 dans des supermarchés) et l'annonce d'un potentiel de production de 66 logements (dont 50% de LLS) soulève des interrogations, à la fois parce qu'il se situe quasiment sur le lit du Gorbio et en raison de sa proximité avec le Palais Carnolès, monument classé.

Il n'y a toujours pas de référence au volet mer quand est abordé le SCOT (page 123)

#### **4 – La prise en compte de l'environnement physique :**

Le risque incendie est accompagné d'une cartographie (page 172) mais celle-ci ne donne lieu à aucun projet d'action spécifique. En l'occurrence, la commune devrait s'engager dans une action de vigilance accrue sur la cabanisation en cours, notamment aux Granges Saint-Paul (on voit depuis la zone littorale de plus en plus d'éclairages de bâtiments la nuit – qui ne sont pas assimilables aux rondes de surveillance de la frontière). Une piste DFCI n'est pas suffisante.

La carte des zones inondables (anciennement page 153 / page 164 dans la version arrêtée) issue de l'Atlas a disparu, alors qu'elle était très explicite sur la nécessité d'interdire la construction de sous-sols. Cette carte fait aussi apparaître des vallons potentiellement en eau qui constituent autant de menaces pour les constructions que de richesses en biodiversité qu'il conviendrait de prendre en compte. Cette carte devrait être réintroduite.

L'ASPONA prend connaissance positivement des inventaires réalisés pour les zones humides et ripisylves (page 184). Elle s'interroge toutefois sur la portée d'une injonction de « vigilance accrue de la zone humide et ripisylves pour le Caréi », en ne mentionnant pas celles des Cabrolles et des Castagnins, ainsi que le Gorbio.

Le rapport prospectif sur la gestion de la ressource en eau (pages 330 à 337) appelle peu de commentaires, si ce n'est que le nouveau schéma pour les eaux pluviales ne sera prêt qu'en 2028 (page 341)

Energies renouvelables : L'ASPONA note la prise en compte de la stratégie d'accélération au plan communal et l'élimination, suite à l'enquête publique, du camping Saint-Michel comme

une zone potentielle de production.

Qualité de l'air (page 340) : L'analyse est correcte mais il aurait fallu qu'elle débouche sur une conclusion fortement attendue, à savoir l'installation d'un capteur fixe sur la zone la plus bruyante et la plus polluée de Menton selon AtmoSud : gare routière / marché du Caréi. Pourquoi la carte de la page 351 a-t-elle été changée ? Elle est dé-zoomée et illisible alors que celle du précédent document de juin 2024 était explicite.

Nuisances sonores : La page 353 est à réactualiser substantiellement avec des indications sur la façon dont la commune va répondre aux problèmes identifiés. En effet, le PPBE 2024-2029 des Alpes-Maritimes a donné lieu à consultation publique au cours de l'été 2024 et les préoccupations des habitants de l'Est du département sont explicites par leur nombre (15 sur 35 avis). La forte demande d'intervention de la population est souvent recalée par le CD06 au motif qu'il s'agit d'une compétence communale : des actions cohérentes avec le PLU devraient donc être envisagées. De plus, l'absence de parking de covoiturage et même de projet de ce type est également renvoyée à la commune. Le sujet n'est pas traité dans le Rapport de présentation.

Evolution de la consommation des ENAF (pages 367 à 375) : L'ASPONA note avec satisfaction que l'on est passé d'une évaluation de 14,2 ha en 2023 à 12,7 ha début 2024 à 9,82 ha actuellement de la consommation d'ENAF entre 2011 et 2021, ce qui permet de réduire l'enveloppe à consommer de 7,1 à 6,4 et maintenant 4,9 ha à l'horizon 2030 – quand on sait que cette consommation est fortement synonyme de mitage des collines dans le cas de Menton avec des incidences sur la perte de biodiversité, d'augmentation de la circulation routière et de dégradation du paysage.

Néanmoins la dernière phrase de la page 375 correspond à un contresens. Elle équivaut à donner une « prime » (réduction de 50% au lieu de 54,5%) aux retardataires ! Il faudrait revoir cette rédaction, dans la mesure où le SRADDET a été modifié le 22 novembre 2024. Si l'ancien taux - diminution de 50% - s'applique à toutes les communes (en l'absence de SCoT) qui ont modifié ou révisé leur PLU avant cette date, celles qui ne l'ont pas encore fait – ce qui est le cas de Menton – doivent intégrer le taux de réduction de 54,5% (nouvelle norme) et ceci impérativement avant le 22 février 2028 pour celles qui n'ont pas de SCoT. Ainsi, non seulement cette phrase doit être corrigée mais l'enveloppe n'est pas de 4,9 ha mais de 4,5 ha. Ce qui est bien la surface reprise dans la conclusion du Rapport (page 658).

Espaces Réservés : L'ASPONA prend note qu'ils ont évolué : les anciens V12 et V16 correspondant respectivement au projet d'élargissement à 12 m sur la mer de la Promenade du soleil du Casino au Pont de l'Union et de la rue Pasteur au Bastion ont été supprimés, alors qu'a été ajouté un projet d'élargissement à 6 m de la rue Saint-Laurent. Ainsi se trouve acté le renoncement par la commune d'un projet « d'un autre âge » (pour paraphraser le Président Macron à propos de l'abandon d'Europacity en 2019) d'artificialisation du trait de côte à des fins d'exploitation touristique. Pour autant, la question de la protection de la route de bord de mer à hauteur de la rue Panaït-Istratti n'est pas réglée.

## **REGLEMENT D'URBANISME :**

### **TITRE 1 : Dispositions générales**

L'ASPONA s'étonne que le « Dire complémentaire au porter-à-connaissance de 2017 » ne soit pas joint au dossier de révision du PLU. Ceci est d'autant plus important qu'après le passage des tempêtes Adrian et Bella les services de l'Etat y insistaient sur une précaution à prendre au regard de l'effet de « jet de rive ». Ce phénomène peut occasionnellement provoquer des



intrusions marines bien au-delà des seules zones identifiées comme fragiles par l'élévation du niveau de la mer. Les constructions sur le littoral doivent en tenir compte. De plus, le dossier de « Déclaration au titre de la loi sur l'eau visant la réhabilitation des ouvrages maritimes suite aux désordres occasionnés par la tempête Adrian » établi par le SMIAGE en juillet 2023 dresse un diagnostic assez préoccupant de l'exposition au risque et du caractère hasardeux des aménagements passés. Le SMIAGE identifie 78 « désordres » dans les digues, équivalent à un volume de cavités immergées à réparer de 300 m<sup>3</sup>, touchant l'Esplanade Francis Palmero (8 désordres) et la Digue portuaire du vieux port (17) pour un volume de 135 m<sup>3</sup>, la Baie des Sablettes (16 pour un volume de 20 m<sup>3</sup>) et enfin, le Terre-plein Rondelli (4) et la Digue portuaire de Garavan (33) pour un volume de 125 m<sup>3</sup>. Pour ce qui est du port de Garavan, ce constat vient s'ajouter à l'audit relatif à la fragilité de la Digue nord.

L'ASPONA s'inquiète que la vulnérabilité du littoral communal, en particulier sur la zone du musée Cocteau-esplanade Palmero, d'une part, et sur la zone du terre-plein Rondelli-port de Garavan, d'autre part, ne soit pas évoquée dans le PLU (Rapport de présentation). Elle estime très problématique que ce risque ne soit pas pris en compte dans la présentation détaillée de l'OAP Littoral Rondelli, ni dans le règlement d'urbanisme pour la zone UF, ainsi que pour les zones UP et UPI.

Risque inondation : l'expérience des désordres récurrents provoqués par des chantiers récents lors du creusement des sous-sols de parking et portant atteinte à la nappe phréatique (Les Phalènes – Cours du Centenaire, Cinq étoiles – Porte de France, chantier en cours de l'avenue des acacias) qui a conduit à la verbalisation du chantier du New Majestic à RCM devrait conduire à limiter le nombre des sous-sols à 2 niveaux et conditionner leur construction à des vérifications préalables. Sauf erreur, aucune mention n'en est faite dans le règlement d'urbanisme.

Extrait de l'Atlas des zones inondables (la partie Ouest de la commune est aussi concernée) :



Zones de bruit : L'ASPONA s'étonne que ne soient pas mentionnés les 2 « points noirs » identifiés dans le Plan de Prévention du Bruit dans l'environnement (PPBE) 2024-2029 du Conseil Départemental, qui concernent, d'une part, la RD 6007 qui traverse Menton depuis Roquebrune-Cap Martin jusqu'à la frontière et, d'autre part, la RD 22 montant dans la vallée du Borrigo jusqu'aux Castagnins. Le paragraphe devrait être complété.

Article 5 : Reconstruction d'un bâtiment et démolition (page 13)

L'ASPONA s'interroge sur l'absence de mention dans le PLU de l'espace gagné sur la mer

entre le marché couvert et la mer, qui abrite la station d'épuration mais surtout le musée Cocteau et qui a fait l'objet d'un sinistre majeur en 2018 du fait de la tempête Adrian. Le fait que cet espace soit couvert par le zonage PSMV ne l'exonère pas d'être inclus dans la future stratégie de gestion du trait de côte et d'adaptation au changement climatique que la commune aurait dû inclure dans son PLU révisé.

#### Article 6 : Ouvrages techniques

Les descentes d'eau de nombreux immeubles des années 1960-70 et 1980 s'effectuent actuellement par des gueulards qui dirigent les eaux pluviales sur la voie publique. Une mention ne pourrait être ajoutée pour que, lors des rénovations ou ravalements de façade, il soit mis un terme à ces dysfonctionnements.

#### Article 13 : desserte par les voies publiques et privées

L'ASPONA s'étonne que ces dispositions ne soient pas appliquées pour les chantiers récents en cours (cf. Les Hauts jardins, route de Castellar)

#### Article 13 bis : largeur des trottoirs

Alors que le point « marchabilité » fait l'objet de plusieurs mentions dans le Rapport de présentation, l'absolue nécessité de préserver les bonnes conditions de circulation piétonne avec la préservation ou l'aménagement d'une largeur minimale des trottoirs (sans parler de l'accès PMR) n'est pas rappelée dans le règlement. L'alignement sur d'anciens bâtiments ne doit à aucun prix conduire de nouvelles constructions à mettre en danger les piétons, faute d'une largeur suffisante du trottoir. L'expérience négative des années récentes (Le Val d'or – trottoir de la rue des sœurs Munet réduit à 0,80m) montre que cette prescription doit être rappelée dans le règlement ; il aurait sa place dans un article 13 bis.

#### Article 15 : Périmètre de mixité sociale

Dans la mesure où la situation urbanistique (densité) est proche de celle de la ville de Paris, la surface minimale de déclenchement de l'exigence de mixité sociale devrait être abaissée de 800 m<sup>2</sup> à 500 m<sup>2</sup> de SDP (prescription posée dans le projet de PLU à Paris).

Article 15 bis : Majoration de la SDP de 20% max par augmentation de l'emprise au sol de max 20%. Si l'ASPONA comprend bien l'objectif de densification, elle demande à ce que la règle de % de pleine terre soit respectée par l'ajout de « sans dépasser le % de surface de pleine terre correspondant à la zone concernée ».

Article 19 : L'ASPONA note dans la version arrêtée du PLU révisé une erreur d'insertion du graphique illustrant la servitude de vue, qui se trouve maintenant au milieu de l'article 20.

Pour autant, l'analyse de ce graphique qui pose le plan horizontal à hauteur de la voie est contredite par le texte qui évoque « *la hauteur au faîtage des bâtiments à édifier ne devra pas excéder [de 0 ou 10%] le plan horizontal défini à 1m50 au-dessus de la voie* ». On peut d'ailleurs se demander quelle visibilité peuvent avoir des promeneurs dont la hauteur des yeux se situent à 1,20 m en moyenne du sol si le toit des constructions s'élève 30 cm plus haut. Ce dispositif paraît donc inapproprié et « le plan horizontal » devrait être défini soit au niveau de la voie, soit à 1m au-dessus de la voie.

L'ASPONA note par ailleurs que la généralisation des comportements sociaux d'enfermement a conduit depuis 7 – 10 ans à la multiplication de clôtures opaques. De ce fait, même si les bâtiments sont conformes à la servitude de vue, celle-ci n'est pas respectée du fait de l'obstruction des clôtures en grillage le long des voies publiques par des plaques de tôles illégales mais non verbalisées par la commune. Dans la mesure où il s'agit d'un article destiné à s'imposer à toutes les zones urbaines, une phrase devrait être ajoutée à ce titre « La servitude

de vue s'impose également aux clôtures des propriétés qui ne peuvent être réalisées sous la forme de plaques métalliques ».

Article 20 : Eléments de patrimoine architectural et paysager à protéger

20-2 et 20-4 : la règle préconisée par les paysagistes reconnus, soucieux de biodiversité et de transition écologique, est de replanter 2 arbres pour tout arbre abattu. C'est une précaution liée à l'effet du réchauffement climatique qui fragilise les jeunes arbres mais aussi une meilleure garantie de développement pour de nouveaux sujets. L'ASPONA insiste donc pour que cette règle soit adoptée dans ce paragraphe et pour toutes les zones dans les paragraphes « arbres existants à conserver ».

23-2 : ces prescriptions sont particulièrement importantes et bienvenues mais il importe qu'elles soient respectées, ce qui paraît difficile en l'absence d'identification précise dans les documents graphiques de la commune et, surtout, dans les plans rapprochés de quartiers des talwegs et des ravins.

23-4 : « *Dans les zones humides repérées dans les documents graphiques du PLU* » paraît difficilement applicable, faute d'un zonage effectivement lisible sur la commune. Une telle identification devrait être fournie à tout porteur de projets.

## TITRE 2 – Dispositions applicables aux zones urbaines

### Zone UA :

Article UA1 : L'ASPONA ne comprend pas pourquoi les équipements sportifs, salles de spectacle et d'art sont interdites en zones UAb, d'autant que certains équipements existent déjà et pourraient être utiles pour répondre aux besoins de proximité de la population occupant les logements projetés (Jeanne d'Arc et Sœurs Munet / demande faite lors de la consultation publique).

Article UA2 : Interdictions et limitations (à reprendre aussi en UB2)

L'ASPONA demande la suppression de ce paragraphe « *Les changements de destination des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ayant une destination d'hôtels ou d'autres hébergements touristiques aux conditions cumulatives suivantes :*

- *Que l'hébergement dispose strictement moins de 20 chambres ou qu'il soit situé au Nord de la voie ferrée ou dans un tènement immobilier dont ils occupent moins de la moitié de la superficie totale en habitation,*
- *Et que ce changement de destination n'ait pas pour conséquence de modifier le surclassement du label « Station Touristique » de la commune de Menton ;*
- *Et que ce changement se fasse vers à destination d'un équipement d'intérêt collectif et services publics. »*

En effet, le choix « politique » de laisser tous les établissements hôteliers ou d'hébergement touristique situés au Nord de la voie de chemin de fer se transformer en immeubles d'habitation ou autre mérite d'être mis en exergue et non pas considéré comme une disposition technique banale. Il paraît d'ailleurs en contradiction avec le SRADDET qui prône une évolution des pratiques touristiques et de l'offre vers le tourisme doux et des 4 saisons, avec les analyses des préférences de la clientèle (forte aversion pour la canicule et recherche d'espaces de respiration), ainsi qu'avec les efforts déployés par l'Office du tourisme. Ce choix n'est pas anodin puisqu'il concerne potentiellement - avec le règlement d'éventuelles contradictions « au cas par cas » par une décision administrative sans information du public – tous les établissements situés en relative périphérie de la commune, sans condition de taille : l'Annonciata, le Domaine Latournerie, l'auberge de jeunesse du Plateau Saint-Michel, l'hôtel Menton Riviera (avenue de Sospel) et pourquoi pas d'ici dix ans, la future résidence hôtelière Rosmarino.



Article UA4 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (remarque valable également pour toutes les autres zones urbaines) :

La distance de 4 m pour les constructions de surface paraît trop faible, puisqu'il ne s'agit pas des constructions en bord de voie publique mais qu'elles seront en 2<sup>ème</sup>, voire 3<sup>ème</sup> rang.

Sachant que la distance est de 8 m dans le PLU en vigueur, l'ASPONA suggère de moduler cette distance en fonction de la hauteur des constructions : 4 m pour les constructions jusqu'à R+2 ; 6 m pour les constructions entre R+3 et R+5 ; 8 m au-delà de R+6, Pour éviter les vis-à-vis intrusifs et l'ombre portée, tout en préservant l'objectif de densification. Cette norme pourrait ainsi s'appliquer à toutes les zones, puisque la hauteur autorisée varie selon les zones. Elle pourrait être inscrite dans les dispositions générales.

Le secteur UAb1 devrait y être également soumis.

Emprise au sol en secteur UAb : L'ASPONA ne comprend pas la phrase « *les façades en superstructure d'une construction ne pourront dépasser 35 m* » alors que la hauteur autorisée des bâtiments est de 22 m, soit R+ 6 étages. Il faut la supprimer.

Article UA 5 : Qualité urbaine, architecturale, ... :

Concernant les façades (page 38) des devantures et vitrines des magasins et cafés, on peut s'interroger sur les modalités de mise en œuvre d'un tel article au vu de l'anarchie esthétique qui caractérise notamment l'avenue de Verdun. Un guide devrait être élaboré à destination des aménageurs.

Les toitures : Alors que les toitures-terrasses n'étaient autorisées qu'à titre exceptionnel dans la commune avec le PLU en vigueur, elles font insidieusement leur entrée dans le projet de PLU, ouvrant la voie à une généralisation des villas-blockhaus en forme de cubes, sous couvert d'architecture contemporaine dans toutes des collines du Mentonnais. L'ASPONA exprime son opposition à une telle évolution et demande dès lors que les toitures à pans restent la règle inscrite dans les dispositions générales du règlement, des dérogations pouvant être octroyées exceptionnellement dans certaines zones UA et UB, mais pas en UC, UD ou UM, ni à l'occasion d'une extension et encore moins si celle-ci s'effectue dans une zone A ou N.

Article UA 6 : Surfaces minimales d'espaces perméables :

L'explication donnée sur le contenu de la phrase « *pour être considéré comme des espaces perméables, les espaces végétalisés sur dalle (toit terrasse ou toit en sous-sol) doivent comporter au moins 1,00 m d'épaisseur de terre* » ne convainc pas l'ASPONA. A minima, le « *toit-terrasse* » doit être supprimé de la parenthèse pour ne concerner que les toits des bâtiments en sous-sol. Il conviendrait aussi de corriger les paragraphes précédents. Après l'énoncé du pourcentage de l'unité foncière laissé en espaces perméables, il ne faut pas prévoir seulement « *a minima la moitié seront traités en espace vert de pleine terre* », mais plutôt « *a minima deux-tiers seront traités en espace vert de pleine terre* ». Cette modification doit concerner la totalité des zones U (voir tableau récapitulatif synthétique *infra*).

Arbres existants à conserver : prévoir 2 arbres plantés pour 1 abattu (voir *supra*)

L'ASPONA estime que les dépassements en hauteur de 10% sont excessifs puisque sont déjà autorisés des combles.

Article UA 7 : Stationnement – aspects quantitatifs

Au vu du problème récurrent de stationnement automobile en centre de la ville, notamment lié au manque d'équipement en parkings privés des immeubles anciens (plus de 50% des logements à Menton) et de la nuisance visuelle ainsi créée par l'encombrement de la plupart des voies publiques, y compris celles qui ont une vocation touristique incontestable (jardins

Biovès, bord de mer, etc.), il n'est pas satisfaisant de prévoir de réduire la production de places de stationnement de 15% au motif que la zone est desservie par les transports collectifs. Selon toute vraisemblance, il pourrait être demandé une dérogation à l'application de l'article L.151-31 du code de l'urbanisme, en plaçant la particularité de l'ancienneté du parc de logements.

#### Zone UB :

Article UB2 : Interdictions et limitations (page 43) : même demande de suppression que pour UA2

Article UB4 : Implantations des constructions par rapport aux voies :

Il n'y a aucune raison de ne pas réglementer l'implantation par rapport aux voies publiques dans les zones UBa et UBb – l'exemple déplorable de réduction de la largeur du trottoir à 0,80 m avec la construction du Val d'Or dans la rue des Sœurs Munet plaide en ce sens. Pour ce qui est des zones UBc et UBd, la mention « *hors sous-sol enterré* » interpelle. Aucune autorisation ne doit être donnée pour que les nouveaux immeubles empiètent sur la voie publique en sous-sol pour leurs parkings. Si nécessaire, une mention doit y être faite dans les dispositions générales du règlement.

Implantations des constructions sur une même propriété : L'ASPONA suggère de reprendre les mêmes dispositions que pour les zones UA et de ne pas faire d'exception en réduisant la distance entre constructions à 2 m pour les ouvrages publics et techniques.

Article UB5 : même demande que pour UA5 concernant les toits-terrasses

Article UB6 : même demande que pour UA6

#### Zone UC :

Article UC1 : L'ASPONA demande que l'interdiction d'exploitations agricoles et forestières soit supprimée. Car c'est précisément dans les zones à densité moyenne et pavillonnaires non encore bâties que l'on pourra identifier des parcelles susceptibles d'être cultivées pour le maraichage et/ou préservées en tant que verger.

Article UC4 : mêmes demandes que pour UA4 et UB4

L'ASPONA ne comprend pas ce qui justifierait de donner une autorisation aux équipements publics d'atteindre jusqu'à une hauteur frontale de 18 m (soit R+5), alors que toutes les autres constructions ne peuvent dépasser 7 m. Cette hauteur doit être cohérente avec la vocation de cette zone UC de faible densité.

Article UC5 : même demande que pour UA5 concernant les toits-terrasses

#### Zone UD :

Article UD1 : même demande que pour UC1. Les exploitations agricoles et forestières ne devraient pas être interdites.

Articles UD4, UD5 : mêmes demandes que pour UC4 et UC5

Article UD7 : pourquoi les dispositions sur le stationnement ne s'appliquent-elles pas aux terrains supportant des bâtiments associés aux services publics ? La rédaction de la phrase suivante devrait être améliorée.

La faible densité de la zone UD ne justifie pas une exception pour le stationnement au regard d'une desserte en transports en commun (une desserte de bus 2 fois par jour ne permet pas une mobilité satisfaisante dans la vie quotidienne).

#### Zone UE :

La justification de ce zonage et son contenu, en excluant le Stade de Saint-Roman, ne sont pas explicités dans le Rapport de présentation ; ils ne ressortent pas non plus de la lecture du règlement d'urbanisme. Quelle est l'ambition ou le projet d'aménagement à 10 ou 15 ans associé à ces équipements sportifs ou au contraire quel est le risque qui pèse sur eux ? En tout état de cause, en tant qu'éléments essentiels du cadre de vie des habitants, la préservation de ces équipements devrait être réaffirmée. Les perspectives qui les concernent devraient être explicitées dans le PADD, ainsi que la vision communale de leur devenir.

Article UE4 : hauteur des constructions

L'ASPONA demande une réduction de la hauteur autorisée à R+2, et pas à 18 m qui équivaut à R+6 sur le site sportif du Val d'Anaud – zone traversée par la TVB et située sur la Corniche des Serres de la Madone.

Article UE6 : outre les mêmes demandes que pour UA6 et autres, le pourcentage des surfaces perméables – 10% - est manifestement insuffisant. Il devrait être porté, s'agissant d'espaces de faible densité, à 65 ou 70%. La végétalisation des terrains ne peut pas être assimilée à celle d'une parcelle d'habitation ; elle devrait être doublée.

Article UE7 : La rédaction est inappropriée et devrait être revue s'agissant de sites accueillant des sportifs, du public pour des compétitions, etc.

#### Zone UF :

Article UF2 : Compte-tenu de la protection N2000 Mer associée à la Stratégie de façade maritime et de la nécessaire adaptation au changement climatique, les mentions de la possibilité de construction de nouveaux pontons et d'ouvrages de protection des plages contre l'érosion devraient être supprimées.

Article UF4, 5 et 6 : L'ASPONA note avec satisfaction la réduction de la SDP et de la hauteur frontale des constructions qu'elle avait demandées et qui correspondent à l'ambition de reverdissement de l'espace Rondelli portée par la commune.

#### Zone UM :

Article UM1 : destinations des constructions

Plusieurs dispositions semblent contradictoires avec d'autres indications données dans le rapport de présentation ou les constructions déjà autorisées au titre du PLU en vigueur :

- pour UMb (Rosmarino), il faudrait supprimer les interdictions d'exploitation agricole alors que le permis de construire la prévoit, d'activité de restauration alors qu'il s'agit d'une résidence hôtelière et d'activités de service pour accueillir du public alors que le jardin devrait être ouvert au public ;
- pour UMC, il conviendrait de supprimer l'interdiction de bureaux et locaux de services accueillant du public, d'équipements sportifs, d'établissements d'action sociale, etc. alors que la population a insisté pour que ces immeubles ne soient pas exclusivement des logements ou des commerces mais aussi des lieux de convivialité y compris d'activités de loisirs.

Article UM5 : mêmes demandes relatives à l'interdiction des toitures-terrasses

Article UM6 : mêmes remarques sur les % d'espaces perméables et de pleine terre. Il conviendrait pour UMa d'indiquer ce que deviendra l'ouvrage d'art protégé des lacets, son traitement paysager, son maintien en bon état de fonctionnement, son entretien, etc. Un zonage spécifique de type « protection paysagère en terrasses » paraît évident dans la continuité des parcelles contiguës au nord et au sud, mais ni le plan de zonage, ni le Rapport de présentation ne le mentionnent. Pourtant, la recommandation « préserver la continuité du fond de vallon jusque sur les hauteurs » et la photo de la page 284 du Tome 1 sont très explicites.

Article UM7 : inadapté pour UMa et UMc – devrait être révisé.

#### Zone UP :

Article UP4 : Les toitures à pans coupés ne sont pas envisageables sur cette zone et le paragraphe devrait être éliminé. La hauteur des clôtures paraît excessive.

Article UP7 : inadapté pour UP – devrait être révisé.

#### Zone UPI :

Article UPI 1 : l'interdiction d'équipement sportif est surprenante.

Article UPI 2 : les encorbellements et les pontons ne devraient pas être autorisés.

Article UPI 5 : les toitures à pans devraient être supprimées.

#### Zone UT

De manière générale, les préconisations du rapport de présentation (tome 1 - page 306) relatives à UT1 : « *Protéger l'oliveraie Saint-Michel, notamment en contenant et en encadrant le développement du camping* » ne se retrouvent pas dans le Règlement. L'ASPONA demande à ce qu'elles le soient avec un niveau de protection élevé.

Article UT1 :

Les interdictions et autorisations relatives au logement et à l'hébergement ne sont pas cohérentes avec l'existant : pour UT1 (en attente de rénovation de l'auberge de jeunesse) il paraît surprenant que l'hébergement soit interdit). Concernant les équipements sportifs, le site UT2 possédant déjà 2 piscines et des courts de tennis, on ne comprend pas pourquoi ils seraient interdits. Idem pour les salles de spectacle, qui constituent un équipement-clé pour un centre de tourisme.

Article UT2 :

L'interdiction des caravanes et camping-cars dans un camping (UT1) devrait être corrigée. Quant aux autorisations sous condition, elles devraient être également révisées selon les vocations d'UT1 et UT2.

Article UT4 (page 126) :

La référence au « Comte » Cernuschi devrait être supprimée et remplacée par « frères ». La hauteur du bâtiment historique est excessive comme référence pour le reste des bâtiments qui ne dépassent pas actuellement R+1.

Article UT5 : mêmes observations sur les toitures-terrasses, etc.

Article UT6 :

Compte-tenu de l'importance de la végétation dans les 2 unités touristiques, situées dans des couloirs de biodiversité (trame verte), la totalité des espaces perméables devrait être classée en espaces verts de pleine terre. Le paragraphe sur la végétalisation constitue une régression par rapport à l'état actuel de ces sites ; il devrait être révisé.

Article UT7 : la rédaction sur le stationnement est inadaptée, à revoir.

#### Zone UZ

Rien à signaler si ce n'est les mêmes remarques pour UZ6 que UA6.

#### Zone A

Article A1 :

L'interdiction d'exploitation agricole dans les zones AP constitue une erreur à corriger.

Article A2 :

Pour éviter la cabanisation et le mitage, il conviendrait de réduire les possibilités d'extension des bâtiments d'habitation existants et plus généralement de nouvelles constructions. L'ASPONA insiste pour que le plafond de SDP après extensions soit fixé à 150 m<sup>2</sup> et non pas 180 m<sup>2</sup> (même si réduit par rapport aux 200 m<sup>2</sup> initiaux).

Compte-tenu du changement climatique et du risque accru à venir de pénuries d'eau, les piscines devraient être explicitement interdites – cela suppose l'ajout dans la liste des interdictions, l'élimination des 2 paragraphes en pages 147 et 148, ainsi que les 2 en page 149 (article A4).

Article A5 : il conviendrait de supprimer le paragraphe sur les toitures terrasses

Article 6 :

Compte-tenu de la vocation agricole des unités foncières, 100% des espaces perméables devrait être en pleine terre.

### Zone N

Article N1 : On ne comprend pas pourquoi une exploitation agricole serait interdite en Nv, dédiée aux vergers. Par ailleurs, les exploitations agricoles et forestières devraient être autorisées sous condition en N (agroforesterie, agropastoralisme, ...)

Article N2 : Les piscines devraient être explicitement interdites sur l'ensemble des zones N (changement climatique + loi littoral). Les autorisations d'extension de bâtiments existants devraient être réduites à 10% et la superficie finale à 150 m<sup>2</sup>. Les 2 paragraphes avec schéma sur les piscines devraient être supprimés. Le paragraphe relatif aux changements de destination devrait être révisé car il ne correspond pas à la plupart des zones N.

Article N4 : mêmes suppressions (piscines) et interrogations (18 m) que pour A4.

Article N5 : révision à faire et spécification de sous-zonage pour les toitures

Article N6 : la totalité des espaces perméables devrait être classée en pleine terre.

L'ASPONA, étant PPA dans les procédures de révision en cours de cinq autres communes littorales de la CARF (La Turbie, Gorbio, Beausoleil, Castellar et Roquebrune Cap Martin), dont certaines sont riveraines de Menton, elle insiste pour que les formulations et prescriptions des règlements d'urbanisme soient les plus harmonisées possible. Cette demande concerne en particulier la lisibilité de l'usage du sol (coefficient de végétalisation / emprise au sol, % des espaces verts et des espaces de pleine terre) ainsi que les règles propres aux zones agricoles et naturelles. Elle insiste aussi pour qu'aucune trame verte et bleue ne soit pas interrompue en limite de commune.

Compte-tenu de la dégradation rapide de l'habitabilité de notre région (fortes chaleurs, risques inondation, sécheresse, risques de glissement de terrain, ...), il paraît également hautement souhaitable qu'au-delà de la conformité à la réglementation nationale et de la compatibilité avec des documents et stratégies de niveau supérieur (intercommunaux, départementaux, régionaux, etc.), les dispositions « mieux-disantes » environnementales soient systématiquement recherchées.

Il est proposé d'introduire un tableau récapitulatif synthétique relatif à la végétalisation et au traitement environnemental et paysager des espaces non construits, tout en mettant en

cohérence les prescriptions du règlement d'urbanisme avec les annonces faites dans le rapport de présentation et le PADD.

Zone	% emprise au sol (ES) de l'unité foncière	% en espaces perméables de l'unité foncière	% espaces de pleine terre (EPT) de l'unité foncière	Commentaire/ Proposition ASPONA
UAa	70%	20%	10%	<b>EPT = 14%</b>
UAb	60%	30%	15%	<b>EPT = 20%</b>
UAb1	70%	10%	5%	<b>EPT = 10%</b>
UBa	50%	30%	10%	<b>EPT = 20%</b>
UBb	40%	40%	20%	<b>EPT = 26%</b>
UBc	30%	50%	35%	✓
UBd	15%	70%	50%	✓
UC	20%	65%	45%	✓
UD	15%	75%	50%	✓
UE	Non règlementé	10%	?	<b>Espaces perméables = 65 ou 70% EPT = 45 ou 50%</b>
UF	35%	15%	Non précisé	
UM	Polygones ou pas (UMa – 40% ?)	Hors polygones	Moitié du hors polygones	<b>2/3 EPT hors polygones et 100% pour les lacets</b>
UP et UPI	Non règlementé	Sans objet	Sans objet	<b>Sans objet</b>
UT1	20%	70%	50%	<b>EPT = 70%</b>
UT2	30%	50%	25%	<b>EPT = 50%</b>
UZ		15%	4%	<b>EPT = 10%</b>
A	Non règlementé	80%	60%	<b>EPT = 80%</b>
N	Non règlementé	80%	60%	<b>EPT = 80%</b>

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



Frédérique LORENZI, Présidente

Cc : DDTM 06, ABF 06