



ASPONA

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

B.P. 17 – 06501 MENTON CEDEX

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

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

Menton, le 30 mai 2024

Transmis par e-mail à : mairie@ville-menton.fr

Objet : Concertation publique sur le projet Sœurs Munet

Monsieur le Maire,

L'ASPONA a souhaité organiser, les 16 et 21 mai derniers, deux réunions de présentation du projet Sœurs Munet - incluant des propositions d'aménagement sur la portion de la Vallée du Borrigo contiguë à ce secteur - soumis à concertation publique, afin de permettre à la population d'en prendre connaissance et d'exprimer un avis en toute connaissance de cause.

Au total, une cinquantaine de personnes y ont participé, résidant pour la plupart dans le quartier du Borrigo (Le Farnese, Le Valmont, Villa Mélanie, Nausicaa, Cecilia, Villa Gabrielle, rue des Sœurs Munet, impasse des citronniers, avenue Cernuschi, avenue des Alliés, avenue des Castagnins, Chemin de Sainte-Agnès, rue Guillaume de Provence ...) ou y travaillant (lycée Pierre et Marie Curie, école Anne Franck...), adhérents ou pas de l'association.

Dès la réunion du 16 mai, il est apparu nécessaire pour l'ASPONA de relayer trois demandes concernant les prérequis et les suites attendues de la concertation. Pour rappel, ces préalables qui ont déjà fait l'objet d'un communiqué le 17 mai et d'une transmission par e-mail sont les suivants :

- 1) Des engagements sur un bilan et la prise en compte des avis : Il s'agit de la 3^{ème} consultation publique menée à Menton, après celle sur le devenir des 18 magnolias de l'Avenue de Verdun au printemps 2018 (abattus en novembre 2018 alors que 2/3 des avis demandaient, soit de les conserver, soit de les remplacer par des agrumes) et celle sur la requalification du Quai Bonaparte de l'automne 2023 (aucun rendu, ni synthèse des avis de la population). A la lumière de ces expériences, et comme la consultation se réfère à l'article L103-2 du code de l'urbanisme qui prévoit un bilan, il est impératif qu'un mois après la clôture de la consultation, une synthèse publique explique comment la commune prendra en compte ces avis. L'ASPONA sollicitera le contrôle de légalité en cas de manquement à cette obligation.
- 2) Une étude des flux de circulation et des usages : Le document suggère une profonde modification de la circulation sur la partie centrale de la vallée du Borrigo (200 mètres), sans analyse préalable des flux actuels, dissociée de la fonction structurante de cet axe. Ce projet urbanistique ressemble fort à un « fractionnement » proscrit par la réglementation : en amont, quid des sorties des écoles-lycée, du parc de stationnement-marché, des terrains de pétanque ? en aval jusqu'à la voie ferrée, quid des emplacements réservés ou occupés par le garage Renault et les loueurs ? Une analyse fine des flux de circulation (poids-lourds, véhicules utilitaires, bus, cars scolaires et touristiques, motos, scooters, autos, trottinettes, vélos, piétons) doit être conduite, avant toute décision.

- 3) Une offre d'équipements et de services publics associés : l'ilot prévoit la construction de 66 + 2 logements (ce qui portera à 492 nouveaux logements la « production » en 2 ans dans un rayon de 400 m), sans que les infrastructures et aménagements liés à un afflux de 1200 personnes dont la moitié d'enfants aient été prévus (écoles, salles de sports, de réunion, de loisirs culturels, halte-relais pour tous les âges ...). La requalification du Borrigo doit être accompagnée d'un projet urbain global.

Pour élaborer son avis proprement dit, l'ASPONA est repartie des échanges, réactions et réflexions issues des réunions regroupées en trois volets :

A – Constat et diagnostic sur le secteur des Sœurs Munet

Les 11 premières pages du document présenté en consultation sont intéressantes, mais incomplètes pour décrire le fonctionnement actuel de ce secteur qui dispose **des atouts suivants** :

- Des maisons ou villas de faible hauteur (1 à 2 étages), sauf un petit bâtiment de 3 étages le long de la rue des Sœurs Munet, à l'échelle humaine, d'aspect verdoyant en raison d'une part de la présence de 3 arbres de grande hauteur (pin parasol, avocatier, épicéa commun) et d'un gros oranger (Crystal Palace), et d'autre part de la vue sur la colline proche du Château Marly.
- Le secteur est visuellement homogène et cohérent avec celui des petites villas inscrites dans l'inventaire des éléments remarquables de paysage du PLU (Villas Gabriel, Clémentine et, plus bas, Villas La Pomme, Les Cyprès, Les Fleurs, ...)
- Il est bordé d'une contre-allée à circulation apaisée où se situent plusieurs commerces de proximité (avenue des Alliés). Les vélos et trottinettes peuvent emprunter les contre-allées, sans trop de risque pour leur sécurité.
- L'ensemble des voies de circulation constituées des 2 contre-allées (avenue des Alliés et avenue Cernuchi) et de la double voie (cours René Coty) donne une impression aérée grâce à un alignement de platanes et palmiers précédé d'un alignement de magnolias et bigaradiers. Le versant Ouest très verdoyant (Val d'Anaud, Corniche des Serres de la Madone) entre en résonance avec le versant Est.

Le secteur présente toutefois **des points faibles et des dysfonctionnements** :

- Par un pur calcul de spéculation immobilière, les maisonnettes ont été laissées délibérément à l'abandon depuis plus de 10 ans, sans intervention de la commune.
- La circulation dans la double voie centrale est parfois intensive et très bruyante, le matin (7h – 9h) et le soir (16h – 18h), en raison de l'entrée et la sortie de l'école Anne Franck et du lycée Pierre et Marie Curie et des navettes quotidiennes des travailleurs vers Monaco, puisque les 2 vallées des Castagnins et des Cabrolles (6 à 8000 personnes) sont des quasi-impasses.
- Les poids-lourds de livraison de l'Intermarché, de Point P et de Weldom, sans compter les transports d'automobiles neuves, ainsi que les cars scolaires et les bus, sont également nombreux, la vallée assurant également une partie des flux de circulation en direction des villages de Ste Agnès et Gorbio.
- Pendant toute la durée de la Fête du citron (en particulier pour les dimanches et les nocturnes), les deux côtés du cours René Coty accueillent jusqu'à une cinquantaine de cars de tourisme.
- Le stationnement n'est pas aisé, moins en raison des résidents permanents, que des usagers du train, la gare étant encore dépourvue de parking adapté (depuis 20 ans !) et des pratiques souvent abusives des entreprises de location de véhicules, de nettoyage et de réparation automobiles.
- Les trottoirs uniquement situés dans les contre-allées (1 par contre-allée) sont trop étroits alors que des enfants et adolescents les utilisent régulièrement, ce qui les met en danger.
- Sans raison apparente, les arbres d'alignement sont clairsemés et rachitiques entre la rue Vallière et la jonction avec la rue des Sœurs Munet, du côté Est.

- Sur toute sa longueur, depuis le Careï, jusqu'à sa jonction avec le cours René Coty, la rue des Sœurs Munet ne dispose que d'un seul trottoir, pas toujours du même côté, ce qui oblige les piétons à la traverser plusieurs fois alors que le trafic y est important (raccourci depuis la sortie de l'autoroute). Depuis deux ans, de manière inacceptable, la commune a autorisé le nouvel immeuble Cristal d'or à empiéter sur l'un des trottoirs qui se trouve réduit à 80 cm de large.

B – Appréciation sur le projet Sœurs Munet-Borrigo (pages 12 à 29)

La notion de « gradinage » (page 16) supposant une réduction progressive des volumes de R+7 (mur aveugle de l'immeuble Nausicaa) à R +2 ou R +3 (à proximité des villas existantes) constitue un bon point, de même que l'intention de construire des logements de différentes tailles et presque une centaine d'emplacements de stationnement.

Par contre, **deux éléments du projet suscitent une opposition unanime et ferme des habitants :**

- Le déport de la circulation principale sur les contre-allées en longeant les immeubles d'habitation, les villas ou les commerces, dû à la création d'un espace vert et d'un parking sur la partie centrale de la vallée. Cette proposition ne présente que des inconvénients et des risques : danger pour les piétons, nuisances sonores et pollution de l'air, altération voire suppression de l'alignement de platanes de l'avenue Cernuschi pour permettre le passage des poids-lourds, des cars ou des camions de pompiers. Elle ne change rien à l'offre de places de stationnement en surface. L'espace vert envisagé étant situé sur la partie couverte du Borrigo, aucun arbre de grande taille ne pourra y être planté alors que les services rendus par les grands platanes (ombre, fraîcheur, limitation du ruissellement, absorption de GES et de particules liés au trafic routier et aux émissions des immeubles) seront fortement compromis. Ce projet dénote une absence de connaissance du fonctionnement du Val du Borrigo. En l'absence d'un projet plus global de circulation dans la ville ou au moins dans le quartier XIXème, il déborde ce qui semble être la commande initiale d'un plan de masse relatif à la réhabilitation d'un îlot de maisons. La réaction la plus fréquente pour qualifier cet aspect du projet « *ils veulent faire comme dans le Careï* », dénote à la fois la stigmatisation de la vallée voisine (identifiée comme extrêmement polluée par Atmosud) et le fort rejet que suscite ce projet pour les habitants du Borrigo, sachant qu'en aucune portion du Caréi, le flux majeur de circulation passe le long des immeubles dans les contre-allées !
- La surélévation à R+6 d'un bâtiment au centre de l'îlot, contredisant la notion de gradinage, alors que tous les bâtiments voisins seront de R+2 ou R+3. L'érection au milieu de l'îlot d'une mini-tour de 6 étages est à écarter car elle est esthétiquement contestable (l'effet de gradin sera rompu et créera un chaos), gênante pour un très grand nombre de riverains et de passants puisqu'elle bouchera la vue sur la colline, et surtout de faible utilité (création de 4 logements supplémentaires seulement). Dans le même ordre d'idée, la hauteur des immeubles à R+4 longeant la rue des Sœurs Munet et sans aucun recul devrait être revue à la baisse.

Le projet laisse de **nombreuses zones d'ombre** dans les dispositions concernant l'urbanisme du secteur, **qu'il conviendra de lever dans les articles du règlement d'urbanisme** y relatifs :

- Le taux d'espaces verts de pleine terre : il devrait être identique à celui de la zone UAb qui l'entoure, soit 25%. La question de l'abattage des grands arbres existants se pose : il pourrait être pertinent de les conserver (pas de prétendre les déplacer ; ils n'y survivraient pas !).
- L'emplacement des commerces : alors que la page 19 semble indiquer qu'ils resteront à l'extérieur le long de la contre-allée (avenue des alliés et non pas, boulevard du Borrigo !) – ce qui paraît judicieux – la page 15 évoque un marché couvert à l'intérieur d'une cour d'immeubles.
- La notion de « traverses » (page 9) n'est pas reprise dans le plan de masse puisqu'aucun passage public nouveau ne semble prévu entre l'avenue des Alliés et la rue des Sœurs Munet. C'est regrettable.
- L'ouverture au public des deux cours ou jardins intérieurs suscite des interrogations et doit être envisagée avec précaution, à la lumière de l'existence passée de « points de deal » à l'arrière du Nausicaa, selon des riverains.

- L'architecture devrait être soignée pour s'harmoniser avec les petites villas (toiture à 4 pans visibles depuis la rue, pas d'effet de bloc ou de couloir de béton, des balcons mais pas vitrés).
- Une augmentation de 50% du nombre de places de stationnement en sous-sol serait vivement souhaitable pour permettre aux riverains dont les immeubles n'en disposent pas de pouvoir en louer ou en acheter.

C – Propositions et contre-propositions

L'examen du dossier sur l'îlot Sœurs Munet-Borrigo s'inscrit dans l'orientation 2 (« accompagner la mutation du secteur des Sœurs Munet en privilégiant une recomposition urbaine structurée en harmonie avec les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères du site », « inscrire la requalification du Borrigo ») et l'orientation 3 du PADD (« la reconfiguration des circulations et la requalification paysagère du Borrigo seront poursuivies afin d'inciter à l'installation de commerces, services et artisanat de proximité et d'améliorer le cadre et la qualité de vie ») pour la révision du PLU.

Pour les habitants de ce quartier et pour les usagers des commerces et services qui y sont localisés, cette concertation offre l'occasion de suggérer de nombreuses améliorations :

- En matière d'urbanisme : le futur îlot devrait être conçu afin d'être **labellisé comme un écoquartier**, en matière d'architecture, de consommation d'eau et d'énergie, de recyclage, d'intégration paysagère, ainsi que d'usages (salles communes pour des réunions, certains équipements multi-usages, etc)
- En matière de mobilité : la fréquence horaire des bus est actuellement très insuffisante (1 par heure) alors qu'il faudrait **des navettes électriques toutes les 20 minutes** entre l'Intermarché et le centre-ville. Une clientèle potentielle de tous âges (scolaire, active, retraitée, touristique) doit être visée.
- En matière de lutte contre les îlots de chaleur : **des plantations d'arbre de grande hauteur** devraient être réalisées entre la rue Vallière et la jonction avec la rue des Sœurs Munet. La désimperméabilisation des emplacements de stationnement devrait être étudiée, de même que la réalisation d'une véritable piste cyclable.
- En matière de production de logements : avec 35% de logements sociaux, l'opération conjointe « publique » de la commune de Menton, de la CARF et de l'EPF PACA ne semble pas du tout se démarquer d'autres opérations foncières privées. Alors que les données relatives à l'évolution du parc immobilier mentonnais depuis 15 ans montrent que 2/3 des nouveaux logements à la vente deviennent des résidences secondaires, laissant irrésolu le problème de l'hébergement des actifs, cette opération devrait relever à **50% la part des logements sociaux**. Il faudrait d'ailleurs cesser de faire l'amalgame entre « actifs » et « bénéficiaires de logements sociaux », comme en page 26. De plus, pour éviter d'alimenter la spirale inflationniste sur le foncier, les trois entités publiques devraient veiller à **réserver certaines surfaces à des usages publics et/ou collectifs** (crèche, accueil de jour pour personnes âgées, etc). **Limiter le nombre de nouveaux logements à 50 en tout serait amplement suffisant pour combiner dans l'îlot le maintien d'espaces verts de pleine terre et des hauteurs modérées pour les bâtiments.**

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



Frédérique LORENZI, Présidente