

Demandes dans le cadre de la 2^{ème} modification du PLU de Menton

Conformément à l'arrêté municipal du 31 janvier 2019, prescrivant la 2^{ème} modification du PLU de Menton et fixant les conditions de concertation de la population, l'ASPONA souhaite faire valoir les demandes suivantes relatives au **PAPAG n°3 associé à l'UT 2 « Cernuschi-Latournerie »**

1) Rectification de la fiche n°27 établissant la protection des lacets du domaine Cernuschi-Latournerie

Au printemps 2017 (procédure d'adoption du PLU de Menton), l'ASPONA avait demandé, en tant que PPA, que les Lacets du Domaine Latournerie – Cernuschi soient retenus dans l'inventaire des éléments remarquables. Cette requête ayant été reçue favorablement, les Lacets ont été classés en tant qu'ouvrage d'art avec une protection de type 1 « dispositions relatives aux bâtiments à protéger dans leur ensemble ».

Toutefois lors de l'enquête publique, l'association n'avait pas eu accès à la fiche correspondante de l'inventaire puisque celui-ci n'a été mis à jour que le 22/1/2018. **L'ASPONA demande à ce que plusieurs erreurs factuelles soient corrigées dans la fiche n°27 dans la mesure où le projet qui a été soumis à la MRAE mais qui n'a pas été communiqué au public se base sur cet inventaire¹.**

En effet, la fiche n°27 mentionne que « *la route comprend 22 lacets* » avec un système sophistiqué de canalisations hydrauliques (eaux pluviales et eaux souterraines / 6 barmes) et que la protection n'est prévue que « *à partir du 3^{ème} virage* ». Or, d'une part, **la route ne comprend que 19 lacets** et, d'autre part, **le local central de collecte des eaux et de distribution**, d'où part une canalisation importante dont l'usage historique au début du XX^{ème} siècle était d'alimenter le circuit de refroidissement des machines de la menuiserie industrielle Bosio, le jour, et de la fabrique de glace, la nuit, **est situé entre le 1^{er} et le 2^{ème} lacets (voir dossier ci-joint)**. Cette limitation spatiale est donc contradictoire avec l'objet de la protection. Elle n'est pas non plus justifiée par une particularité topographique puisque les lacets sont régulièrement étagés sur une hauteur totale d'environ 120 m. **Il convient donc de corriger le nombre des lacets et de supprimer la mention « à partir du 3^{ème} virage » de la fiche n°27.**

2) Respect des règles de co-visibilité par les futures constructions

En mentionnant dans l'inventaire que les lacets sont « *en symétrie visuelle avec la colline de la Vierge (fiche n°282) et le Château Marly (fiche n°68)* », et dans la mesure où l'ensemble de l'îlot situé entre la rue des sœurs Munet et l'avenue des Alliés (fiche n°359) est aussi protégé, il n'est de toutes façons pas envisageable de pouvoir construire un bâtiment de grande hauteur le long de l'avenue Cernuschi. La hauteur maximale de toute construction neuve sur la parcelle bordant l'avenue Cernuschi incluse dans l'UT2, ne devrait donc pas dépasser R+3.

3) Etude hydro-morphologique préalable

Compte-tenu de l'usage historique du site et de sa topographie - probable zone de transfert et d'accumulation des eaux souterraines et pluviales en provenance du Val d'Anaud, de la corniche des Serres de la Madone et de la Cime de Bausson en amont - il conviendrait de conditionner toute

¹ La MRAE mentionne « *Considérant que seule la protection des éléments patrimoniaux et paysagers les plus caractéristiques déjà inscrits au PLU (espace boisé classé et protection des lacets à partir du 3^{ème} virage du bas) est précisée* » page 3 de la décision n° CU 2019-2134 du 28 mars 2019

nouvelle construction à la réalisation d'une étude hydro-morphologique préalable, notamment pour la partie du site jouxtant l'avenue Cernuschi le long du cours d'eau Borrigo. La protection contre le risque de fracturation de la nappe phréatique affleurante constitue un impératif quand la ressource en eau se raréfie et les périodes de sécheresse sont plus longues.

4) Prise en compte de la réalisation en cours de la 2^{ème} tranche de l'Eden Riviera située dans le projet d'aménagement du PAPAG n°3

Le périmètre du PAPAG n°3 UT 2 inclut un terrain qui fait actuellement l'objet d'une urbanisation importante, au titre de la 2^{ème} tranche de l'ensemble immobilier Eden Riviera (PC délivré en 2012).

L'ASPONA l'a déjà signalé lors de l'enquête publique sur la 1^{ère} modification du PLU, par un courriel du 30 avril 2019 adressé au commissaire enquêteur : « A l'issue de la démolition de l'ancienne scierie (garage Renault) et de ses annexes, intervenue postérieurement à l'envoi des observations de l'ASPONA, le 11 mars 2019, il est apparu clairement que le chantier de la 2^{ème} tranche de l'ensemble immobilier Eden Riviera avenue Cernuschi était situé sur une parcelle relevant du PAPAG n°3 incluant aussi le domaine La Tournerie (UT 2). Or la modification n°1 du PLU ne mentionne aucun changement sur cette zone. Sachant qu'un PAPAG impose une réduction de constructibilité pendant 5 ans, puisque seuls sont autorisés les changements de destination, le confortement et l'extension des constructions existantes dans la limite de 20m² de surface de plancher (art 151-41 5° du code de l'urbanisme), le chantier en cours contrevient aux dispositions du PLU en vigueur. En conséquence, tant que le PAPAG n'aura pas été abrogé en lui substituant des règles de constructibilité précises, le chantier n'a aucune base légale. »

Cet élément n'a pas été repris dans le rapport du commissaire enquêteur, la Mairie de Menton ayant répondu que ce n'était pas l'objet de la 1^{ère} modification du PLU, alors même que l'arrêté municipal n°21/2018 relatif au lancement de la 1^{ère} modification du PLU énonçait dans ses 3^{ème} et 4^{ème} paragraphes la suppression du PAPAG.

L'ASPONA demande que le projet d'aménagement du site Roger Latournerie (parties Est et centrale) tienne compte de l'existence de ce complexe immobilier de grande envergure (104 logements) et de ses incidences cumulées en termes d'artificialisation et d'imperméabilisation des sols intervenues depuis 2017.

4) Protection de 2 arbres remarquables

L'ASPONA demande l'inscription sur l'inventaire des arbres remarquables et la protection du hêtre pourpre et du tilleul, plantés au début du XX^{ème} siècle et situés entre le 1^{er} et le 3^{ème} lacet sur la parcelle jouxtant l'immeuble en construction par la SAGEC et qui se trouve dans le PAPAG.

5) Changement de dénomination du secteur

En raison de sa valeur patrimoniale, historique et paysagère, l'ASPONA demande un changement de dénomination du site en « Cernuschi-Latournerie ».