



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

Enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement du site Jeanne d'Arc à Menton

5 novembre 2022

En tant que Présidente de l'ASPONA, association agréée pour l'environnement au plan départemental, je souhaite porter sur le registre d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement du site Jeanne d'Arc, à la mise en compatibilité du PLU de Menton et pour l'enquête parcellaire conjointe les observations et propositions suivantes :

- Le site du projet d'aménagement est un des derniers espaces encore largement ouverts sur le versant ouest de la vallée du Careï, un des derniers vestiges des campagnes mentonnaises traditionnellement cultivées en terrasses que les familles habitant le centre-ville affectionnaient pour venir y séjourner pendant la saison chaude en raison de la bio-climatisation naturelle de la vallée, y tenir un poulailler ou produire tout au long de l'année quelques légumes pour leurs besoins domestiques ;
- Cette complémentarité de proximité et ces spécificités culturelles liées au mode d'habiter méditerranéen ont été totalement ignorées des urbanistes et de leur mandants qui, depuis les années 60, ont choisi de développer un habitat collectif dense le long de la vallée et laissé se développer un mitage accéléré des côteaux sans l'accompagner des voies de circulation adaptées aux risques géologiques et topographiques, puisqu'il s'agissait en totalité de voies privées de desserte locale tracées au début du XXème siècle et goudronnées sans changement après la seconde guerre mondiale ;
- Avec le réchauffement climatique, la végétalisation de ces collines est l'assurance-vie des populations logées en immeubles en ville et en contrebas dans la vallée, surtout si l'urbanisation continue à s'effectuer parallèlement au cours d'eau et en le privant d'une alimentation en eau naturellement filtrée. En effet, comme le prévoyait déjà en 2018 les responsables de la station Météo France de Nice en relation avec les données fournies par le GIEC, Menton a connu durant l'été 2022 presque deux mois ininterrompus de nuits caniculaires. Cette canicule a d'ailleurs eu dans les Alpes-Maritimes un impact non négligeable sur le taux de mortalité des personnes les plus fragiles, souvent âgées. Or cette situation est appelée à se répéter à l'avenir et ne pas l'anticiper reviendrait pour les autorités publiques à méconnaître « le droit de chacun de vivre dans un environnement équilibré et respectueux de la santé » (article 1 de la Charte de l'environnement) ;
- Ainsi que l'ASPONA a eu l'occasion de l'indiquer à plusieurs reprises, dans un habitat déjà très dense, la mixité sociale peut se jouer sur un îlot d'habitation en réservant des immeubles à des logements sociaux au lieu de construire 3 fois plus de logements que nécessaire aux exigences légales, en ne prévoyant que 30% de LLS dans les immeubles. Le besoin de fournir des logements locatifs sociaux pourrait être également satisfait en piochant dans le parc immobilier existant déjà très conséquent (plus du double de la moyenne nationale) ramené au nombre de résidents permanents, en raison du poids des résidences secondaires majoritaires sur Menton. Là encore, le modèle économique hérité des décennies passées visant une rentabilité de plus

50% pour l'activité de promotion immobilière, sans prendre en compte les externalités négatives sociales et environnementales, pêche par son manque d'adaptation à la situation locale. L'absence de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) établi au niveau de la Communauté d'agglomération montre bien l'ampleur de la permissivité ainsi ouverte au détriment des espaces boisés classés et des zones naturelles ou agricoles ;

- Plus précisément, nous déplorons que des informations n'aient pas été régulièrement communiquées depuis 2017 à la population et plus encore aux habitants du quartier Jeanne d'Arc, dont les alentours ont beaucoup changé dans un laps de temps réduit, pour qu'ils prennent connaissance de l'évolution du dossier. Ce mode de gouvernance n'est pas acceptable et soulève beaucoup d'incompréhension de la part des personnes qui seront directement impactées, et que l'on n'administre plus aujourd'hui comme on a pu le faire par le passé. Il convient de rappeler qu'en matière environnementale, le droit à la participation citoyenne – information, consultation/concertation, juridiction – est posé par l'article L120-1 du code de l'environnement conformément à la convention d'Aarhus de 1998, et remonte à 2008 pour les autres matières (logement, mobilité, ...) en lien avec le Traité de Lisbonne ;
- Le fait de limiter le secteur de mixité sociale au secteur UAb et de sortir le secteur UBc (qui ne permet qu'une emprise au sol de 30% et un coefficient de végétalisation de 50% en pleine terre du projet) sont certes des points positifs, mais pourquoi dans ce cas devoir modifier le PLU ? Alors que le projet n'est pas accompagné d'une étude d'impact ou au « cas par cas » puisqu'il se situe en dessous des seuils règlementaires, est-on assuré que toutes les parcelles inconstructibles situées en zone rouge « mouvement de terrain » en ont bien été sorties et se limitent bien à la totalité des 10 parcelles « mises par erreur dans le SMS » ? Le dossier présenté n'est pas clair sur ces points.
- S'il s'agit d'un projet d'habitat, il faut à tout prix sortir du secteur de projet les parcelles situées en UAb constituées de jardins. Par rapport à la situation actuelle, le projet conduira à une plus forte artificialisation (les « espaces verts », incapables faute de profondeur d'accueillir des arbres dits « de première grandeur » dont la capacité d'absorption du carbone et de réduction de la température est la plus bénéfique, ne peuvent remplacer la pleine terre et ils sont fortement consommateurs d'eau) et à une densification sachant que les immeubles devraient être accompagnés de nombreux niveaux en sous-sol et même d'un parking public de dissuasion ! Nous comprenons qu'il est encore possible de jouer sur la part de logements sociaux dans les futures constructions, au vu des marges encore existantes dans le projet (une surface de plancher à construire de l'ordre de 5700 à 6300 m² et un nombre de logements prévus d'environ 100 à 120) et peut-être de diminuer le nombre de niveaux en sous-sol, compte tenu de la géologie des coteaux limitrophes (présence de marnes) afin d'assurer un bon écoulement des eaux de ruissellement, sans effet « barrière ». Dans la mesure où l'EPF PACA, au statut d'établissement public et non pas d'opérateur privé, est largement impliqué dans cette opération, il paraît essentiel que son intervention soit exemplaire et, pourquoi pas précurseur dans le département, en prenant pleinement en compte l'impact social et environnemental de cette opération immobilière et en anticipant les risques qu'une artificialisation excessive pourrait faire peser sur la totalité de la vie du quartier. Faut-il rappeler qu'en novembre-décembre 2000, ce versant de la colline de l'Annonciade a été multi-sinistré et que pendant plusieurs heures l'avenue de Sospel – artère majeure de la ville – a été inutilisable ? L'ASPONA demande, en conséquence, que la part des logements sociaux du programme soit augmentée et la surface totale construite limitée à ce qui est strictement requis par la loi SRU – en limitant la production de logements excédentaires voués, de fait, à devenir des résidences secondaires.