



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. Jean-Jacques RAFFAELE
Hôtel de ville
1, avenue de la Victoire
06320 LA TURBIE

Menton, le 13 avril 2022

Objet : Projet de modification n°6 du PLU de La Turbie

Monsieur le Maire,

En réponse à votre envoi du 15 mars dernier concernant le projet de 6^{ème} modification du PLU de La Turbie, j'ai l'honneur de vous transmettre les observations et l'avis de l'ASPONA, association agréée pour l'environnement au plan départemental.

1 - L'ASPONA regrette l'engagement d'une nouvelle procédure destinée à modifier quelques dispositions du PLU en vigueur, contribuant à réduire la lisibilité de l'intention urbanistique de la commune et risquant de préempter certaines ambitions de moyen-long terme, alors même que la révision du PLU, en cours engagée depuis plusieurs années, a atteint un stade avancé (projet de PADD approuvé en 2021).

2 – L'ASPONA s'interroge sur le bienfondé de la suppression du Secteur réservé de Mixité Sociale n°16 dans la mesure où la création d'un espace de coworking peut parfaitement être combinée à des logements locatifs sociaux dans un même ensemble immobilier. L'interprétation consistant à ne prévoir de logements sociaux qu'en association avec des logements en accession à la propriété à hauteur de 50% paraît très restrictive.

Compte-tenu de l'enjeu de sobriété foncière qui va s'imposer (objectifs ZAN 2030 et 2050), des espaces contraints aptes à l'urbanisation dans la commune et d'une demande de logements pour des actifs à faible revenu appelée à perdurer, il n'apparaît pas opportun de se priver d'une telle opportunité.

3 – Mais c'est la proposition de déclassement de la zone UDa dans le secteur Amendola pour en faire une zone USb qui soulève le plus de réserves de notre part, à plusieurs titres :

- Elle conduit à réunir dans la même zone US le secteur Amendola et le secteur à plan de masse dédié à l'AS Monaco, ce dernier étant entièrement enclavé dans une zone EBC. Sous couvert de l'existence d'un projet architectural spécifique, la particularité du « plan de masse » consiste en effet à exonérer la zone concernée des prescriptions particulières établies par le Règlement d'urbanisme. Le classement commun USa et USb des parcelles peut facilement créer une menace d'urbanisation pour la zone EBC située entre les deux, au nom de la « suppression d'une dent creuse ». Cette proposition

ouvrira la voie au mitage.

- Elle conduit à augmenter significativement l'artificialisation et la constructibilité au regard du reste du quartier Amendola, zone peu dense et résidentielle (UDa). Ainsi, en témoigne la proposition de porter la hauteur des constructions à 12m, au lieu de 7m (R+1) actuellement. De même, le projet autoriserait « les constructions à usage de commerce et services, notamment des restaurants lorsqu'elles sont liées aux activités sportives », alors que la zone UDa est à vocation résidentielle, avec un taux d'emprise au sol limité à 15%.

Ces réserves nous amènent à demander son report et son inclusion dans la proposition de révision de PLU.

4 – Les autres points de la modification n'appellent pas d'observations de l'ASPONA.

En vous demandant de prendre en considération notre demande formulée au point 3 relative au secteur Amendola, nous vous prions d'agréer nos sincères salutations.



La Présidente, Frédérique LORENZI