

28/12/2017

## ENQUETE PUBLIQUE SUR LE PLU DE MENTON, UN BILAN EN DEMI-TEINTE

L'ASPONA s'est prononcée par deux fois sur ce projet, en tant que personne publique associée en juin et comme les autres habitants en octobre. Le rapport complet du Commissaire-enquêteur sur les projets de PLU (plan local d'urbanisme) et de SAEP (schéma d'assainissement des eaux pluviales) vient d'être publié sur le site Internet de la municipalité. Il est riche d'enseignements puisque les réponses données par la mairie aux demandes individuelles ou aux avis donnés par les personnes publiques associées annoncent déjà un certain nombre de rectifications du projet initial.

Certains refus à des demandes individuelles tendant à accroître la constructibilité des parcelles sont renvoyés à une future révision du PLU (en raison notamment d'une mise en conformité avec les prescriptions du SCOT de la communauté d'agglomération et celles du SRADDET de la région – voir nos observations dans d'autres notes). Cette procédure à venir devra donc être surveillée de très près.

L'ASPONA reprend des passages importants du rapport, au regard des enjeux environnementaux qu'elle défend, sous forme de tableau et d'extraits des réponses faites par la mairie ou par le Commissaire. A noter que le Commissaire-enquêteur « souligne le travail d'analyse du dossier réalisé par l'association » (page 22).

Nos observations et requêtes	Réponses de la Mairie ou du Commissaire-enquêteur (extraits)	Bilan à notre avis
Création d'une OAP agro-sylvo-pastorale sur <u>les Granges Saint-Paul</u>	Une vaste zone agricole a été créée dans le secteur pour permettre justement l'usage évoqué. La mise en œuvre effective par les professionnels demeure hors du ressort du PLU. Il faut noter que le site est protégé au sens de la DTA et que les constructions ne sont pas envisageables. Les abris pour les animaux mais aussi le « mitage » redouté ne sont pas possibles en raison des protections fortes portées sur ladite zone. La pâture est possible et une OAP ne s'impose pas. Bien qu'aucune demande d'éleveur ou d'agriculteur ne se soit manifestée, le règlement de la zone A sera complété pour autoriser également les activités agro-pastorales.	😊
Création d'OAP sur <u>les vallons du Gorbio, du Val d'Anaud, du Val des Cabrolles et du Haut Careï</u>	Ces sites sont déjà protégés par la création d'une trame bleue ou d'une zone naturelle protégée avec EBC. Une OAP ne s'impose donc pas.	😐
Absence de <u>réflexion stratégique intercommunale avec RCM</u> sur la zone charnière du val du Gorbio	Le PLU de RCM a été approuvé le 15 février 2017. L'association ASPONA comme la commune de Menton ont été associées à son élaboration et réciproquement	😞
Ajout dans la liste des végétaux à replanter des <u>espèces locales</u> telles	La liste inscrite dans le règlement n'est pas exhaustive	😊

que platanes, muriers, micocouliers, caroubiers		
Identification des <u>zones agricoles et vergers</u> pas suffisamment ambitieuse et prospective	Certains secteurs reconquis par la forêt mais au potentiel agricole avéré ont été identifiés. Ils devront faire l'objet d'une remise en état avant d'envisager de nouvelles cultures	☹
Création de 4 à 5 ha pour <u>des zones maraîchères pour les écoles</u>	Hors du champ de compétence du PLU	☹
Création de <u>Zones Agricoles Protégées</u> au-delà des parcelles déjà en culture	Il n'y a pas de terrains identifiés sur la commune pour un tel classement	☹
Création d'une <u>zone tampon agricole le long du Careï</u> non couvert	Une trame bleue est déjà prévue au PLU pour assurer la protection de ce secteur	☹
Protection des « <u>lacets</u> » du <u>Domaine Cernuschi-Latournerie</u> pour des raisons paysagères, dans la liste des éléments de patrimoine bâti	A prendre en compte	☺
Renoncement au projet d'implantation du <u>cinéma multiplexe dans le bas du Borrigo</u> au débouché des lacets du Domaine Cernuschi-Latournerie	Le terrain situé en bordure de l'avenue Cernuschi demeure le seul endroit identifié sur le territoire communal, au regard des fortes contraintes géographiques et géotechniques pesant sur Menton, pour accueillir un cinéma, en remplacement du cinéma Eden qui ne répond plus aux normes actuelles. Bien entendu, selon les indications techniques disponibles, les hommes de l'art en charge d'étudier la faisabilité du projet ont été informés de la présence d'écoulement d'eau en ce lieu. Le respect de l'intégrité des barmes est d'ailleurs inscrit dans le projet de PLU.	☹
Interdiction expresse de <u>construction de logements au stade Rondelli</u> en raison des risques de submersion et de la vocation commerciale et sportive de la zone	Dans l'hypothèse où le PAPAG ne serait pas achevé dans le délai de 5 ans, et que soit applicable la réglementation d'usage, avis favorable pour limiter plus strictement les dispositions du règlement : seules les extensions limitées (+10% de la surface de plancher existante) des constructions à vocation commerciale seront autorisées.	☺
Opposition à l'accueil de <u>grands yachts de croisière</u>	Cet équipement n'est pas envisagé au port de Menton Garavan. La remarque ne concerne pas la réglementation du droit des sols.	☺
Suppression du projet de <u>parking souterrain Place de l'Armée des Alpes</u> pour des raisons techniques évidentes de situation marécageuse et de risque de submersion	Tout projet étant soumis à des études techniques et environnementales préalables, il sera adapté ou supprimé en fonction des résultats de celles-ci, après qu'elles aient été réalisées	☹

Réaménagement de l'entrée de ville au niveau de l'échangeur de l'A8 et <u>création d'un parking de délestage</u>	Le secteur a été récemment réaménagé et sécurisé avec la création d'un giratoire. Le parking de délestage est prévu dans l'extension de la ZI du Haut Careï (zone IIAUz)	
<u>Extension des zones piétonnes</u> en centre-ville au-delà de l'existant et du secteur en PSMV, en plus des 2 nouveaux passages piétons prévus	La commune dispose d'un réseau de chemins de près de 40 km, sans compter les très nombreux escaliers, voies piétonnes, passages, dont la vocation de liaisons inter-quartiers et l'attrait touristique ne sont plus à démontrer	
<u>Révision du plan de circulation</u> datant des années 70 pour fluidifier la circulation en ville	La modification des sens de circulation ne relèvent pas du PLU. Les véhicules professionnels ou non trouveront dans l'extension de la zone d'activité du Haut Careï des stationnements réservés, un parking de covoiturage ainsi qu'une aire de dégroupement des marchandises. Ce projet phare répond aux exigences de réduction du trafic routier et reçoit le soutien des chambres consulaires représentant les commerçants et artisans	
<u>Création de pistes cyclables</u>	La création de liaisons douces est projetée dès que techniquement possible, même si les caractéristiques géographiques de la commune ne permettront jamais d'obtenir pleinement satisfaction. Le littoral, comme les vallées, doit être équipé de pistes adaptées. La topographie prégnante de Menton et l'étroitesse de la voirie ne permet pas généralement d'y envisager un réseau dense et satisfaisant de pistes cyclables et autres voies de circulation douce. Les pistes ne peuvent pas être normées. En zone urbaine toutefois, elles sont réalisées chaque fois que possible. Les itinéraires cyclables du Département, présents à Menton, seront encore développés avec la mise en valeur du littoral en cours ou à venir.	
<u>Neutralisation sur le bord de mer de la voie de droite</u> dans le sens RCM-Italie	Hors du champ de compétence du PLU (réponse en août) L'éventualité de la réduction à une voie en sens unique du bord de mer est envisagée et va être étudiée afin d'en synthétiser les avantages, les difficultés et les inconvénients. (réponse en novembre) Il est par contre certain que le 2 <sup>ème</sup> sens de circulation ne sera pas sur Félix Faure qui est une voie centre de la commune non adaptée pour recevoir le trafic de transit.	
Recours à <u>des bus électriques, installation de prises de recharge pour les véhicules hybrides ou électriques</u>	La Communauté d'Agglomération de la Riviera Française (CARF), compétente en matière de transport urbain et interurbain procède actuellement à un diagnostic de son offre de services en vue de préparer un cahier des charges permettant dès 2018 de lancer la procédure de sélection de son futur délégataire de service public. Ce cahier des charges prendra en compte : - L'émergence d'un réseau polarisé autour d'une gare intermodale,	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La desserte du centre-ville par des véhicules propres de type électrique,</li> <li>- La nécessaire complémentarité d'une offre de services pour le « dernier kilomètre » (location de vélos à assistance électrique, etc...</li> <li>- L'adhésion au service départemental du service d'auto-partage,</li> <li>- Une billetterie unique (SNCF, Département, CARF),</li> <li>- Des offres d'abonnement combinées (transport et stationnement).</li> </ul> <p>Par ailleurs, la CARF installera en 2018 sur l'ensemble de son territoire des bornes de recharge électrique qui seront situées sur le domaine public, en complément des bornes existant dans les parcs souterrains de stationnement.</p>	
Création d'espaces de <u>stationnements dédiés aux vélos</u>	Ne relève pas du PLU	
Création d'un <u>comité de pilotage</u> pour suivre l'évolution <u>des deux unités touristiques</u> du camping Saint-Michel et du Domaine Cernuschi-Latournerie	Hors du champ d'intervention du PLU. L'inscription du camping Saint-Michel (UT1) et de l'ancien centre de vacances Roger Latournerie (UT2) dans une zone spécifique au PLU confirme la volonté communale de renforcer les activités touristiques à Menton, élément essentiel de l'attractivité et du dynamisme communal.	
Renonciation au classement du camping Saint-Michel en zone urbaine, en tant qu'unité touristique	Il n'y a aucun changement de destination par rapport à l'existant mais une mise aux normes et une hausse de la qualité des installations. La conséquence est la diminution du nombre d'hébergements offerts au public (pas d'impact sur la hausse de circulation). Le parking a été créé en 2017 pour les habitations riveraines du camping.	
Fixation d'un coefficient de végétalisation de 70% minimum sur <u>le camping Saint-Michel</u>	Avis favorable	
Opposition aux <u>constructions en dur en zone UPI</u> (Plages de la Baie Ouest)	A prendre en compte, modifier en précisant « précaire et démontable » dans le respect du cahier des charges fixé par l'Etat	
Opposition aux <u>digues sous-marines</u>	Pas d'étude connue sur une opposition aux digues. Il convient de surtout laisser cette disposition	
Opposition à de nouveaux logements au-delà des logements sociaux en raison des nombreux <u>logements vacants</u> (marché immobilier de l'ancien en crise à Menton)	Se référer à la définition des logements vacants, qui sont en cours de cession ou de location, les résidences secondaires, les logements en travaux. Les logements sont donc déjà destinés à l'habitation à brève échéance et pris en compte.	
Refus de <u>servitude de mixité sociale (SMS)</u> en zone UB et limitation aux	Cette demande apparaît contraire au principe de mixité sociale	

zones UA ou IAU avec des projets à 100% de logements sociaux		
Inclusion dans parc social des <u>logements illégaux dans le port de plaisance</u>	Cette partie du port est la propriété de l'Etat, qui entend les supprimer. Ils ont été construits en application du traité de concession de l'Etat à une société privée	☺
Demande d'équipement durable du <u>marché du Careï</u> et extension de la zone piétonne	Hors du champ de compétence du PLU	☹
Manque <u>d'articulation avec le PSMV</u>	Le PLU demeure, selon les prescriptions du code de l'urbanisme, le document de gestion du droit des sols – exclusivement – hors PSMV. Il s'agit de deux documents de portée réglementaire distincte	☹
Demande de coefficient de <u>végétalisation de 60% en pleine terre en zone UC</u> (pavillonnaire)	La demande est contraire aux souhaits de la commune	☹
Demande <u>d'extension de +10% sur 30 ans</u> au lieu de +20% en zone naturelle	La règle s'applique sur la durée de vie du PLU. La commune ne souhaite pas de modification de cette disposition.	☹
Opposition à la <u>régularisation des constructions illégales</u>	Rappel de l'article 12 « Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard »	☹
Demande de renoncement aux périmètres SMS entraînant un fort accroissement de la densité bâtie à proximité de la trame bleue ( <u>SMS 11</u> )	<i>Les justifications de la localisation ne sont pas présentées. Il convient de connaître les solutions alternatives possibles (Commissaire).</i> La ville prenant en compte les arguments des riverains et des propriétaires accepte de supprimer cette SMS. Etudiant les moyens de compenser cette suppression, elle a identifié trois demandes recevables qui permettront de répondre, voire dépasser l'objectif de création de logements sociaux.	☺
Mise en place d'une <u>compensation écologique sur la rive gauche du Gorbio</u>	La ville accepte d'inscrire au PLU des éléments de protection de paysage dans ce secteur, portant sur le bâti mentonnais et les jardins patrimoniaux.	☺
Regret que le problème de la <u>reconquête des résidences secondaires</u> ne soit pas traité sérieusement	La production de logements orientée vers de la résidence principale est incontrôlable au stade du PLU, si ce n'est par les articles 9 et 13. En revanche sur le plan fiscal, la commune a voté la création de la taxe sur les logements vacants et de la majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires.	☹
Mesures pour accélérer le rythme <u>des travaux d'isolation, de rénovation énergétique</u>	Le règlement du PLU encourage la mise en place de systèmes de production d'énergies renouvelables	☹

et de diversification des sources énergétiques		
Non prise en compte <u>des vues depuis les voies de crête</u>	L'article 11 sur les servitudes de vue identifie « les secteurs de servitudes A : la hauteur du faîtage des bâtiments à édifier ne devra pas excéder un plan incliné de 10% en dessous du plan horizontal prenant appui sur les voies en corniche ; les secteurs de servitudes B : la hauteur au faîtage des bâtiments à édifier ne devra pas excéder le plan horizontal prenant appui sur les voies en corniche. »	☹
<u>Classement national des versants Est de la colline des Serres de la Madone (Domaine Cernuschi) et Ouest de la colline dite de la Vierge (Château Marly)</u>	Ce versant est déjà protégé par des EBC (espaces boisés classés) et NP (naturels) relatifs à la loi Littoral. Les secteurs urbanisés correspondent à l'urbanisation existante. La colline de la Vierge et du Château Marly est déjà protégée par des éléments de protection du paysage. La protection est jugée suffisante. Parcelles de Latournerie (à voir) : la commune intègrera l'arrêté de classement au titre des MH si celui-ci est étudié favorablement par la DRAC.	☹
Schéma d'assainissement des eaux pluviales : Demande que des prescriptions viennent compléter les règlements d'urbanisme et les représentations graphiques. Rappel des 2 derniers <u>épisodes de catastrophe naturelle</u> et considère que le zonage du PLU n'est pas suffisamment mis en cohérence.	La mairie est en cours d'attribution pour un marché de maîtrise d'ouvrage visant justement à étudier le fonctionnement du trait de côte sur la commune et les mesures à prendre pour lutter contre l'érosion, améliorer la qualité des eaux de baignade et offrir des espaces balnéaires de qualité. Lors de l'instruction des permis, la ville veillera à l'examen très attentif de la question des eaux pluviales. La règle générale tend à limiter strictement les rejets et l'ampleur des phénomènes de pics de crue.	☹
Mesures pour s'adapter à la rareté de l'eau	La gestion de la ressource en eau ne relève pas du PLU mais du SDAGE	☹
<u>Construction de bassins de rétention</u>	Voir la réglementation applicable à la parcelle lors des constructions dans le schéma d'assainissement des eaux pluviales	☹
Création d'une <u>structure de gestion des cours d'eau</u>	Relève de la compétence de la CARF, obligatoire au 1 <sup>er</sup> janvier 2018	☹