



Conseil Municipal du 28 Avril 2016

L'an deux mille seize et le vingt-huit du mois d'avril, à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de la Commune de La Turbie, s'est réuni en session ordinaire, en l'Hôtel de Ville, salle habituelle des délibérations, sous la présidence de Jean Jacques RAFFAELE, Maire.

Date de la Convocation du Conseil Municipal : 20 Avril 2016

NOMBRE DE CONSEILLERS :

EN EXERCICE : 23 PRESENTS : 20 VOTANTS : 23 PROCURATIONS : 3

Présents : Jean Jacques RAFFAELE, Maire, Denise GELSO, Hélène GROUSELLE, Alexandre BERRO, Liliane CLOUPET, William DESMOULINS, Adjoint
Sandrine ROCCA, Bruno LOPEZ, Laure CHIBANE, Henri ADONTO, Catherine BARRA, Achim HERGET, Brigitte TAPIERO, Philippe MATZ, Brigitte ALBERTINI, Gérard SEVEON, André - François PELLEGRIN, Séverine FAYE, Josette DALUZEAU, Jean - Philippe GISPALOU, Conseillers Municipaux.

Ont donné pouvoir :

- Pierre BROSSARD à Jean Jacques RAFFAELE
- Jean - Claude MOLINA à André - François PELLEGRIN
- Martine CAPELLO à Séverine FAYE

Absent : -----

Secrétaire de séance : Alexandre BERRO

Délibération n° 2016 - 27

Modification n° 4 du Plan Local d'Urbanisme -PLU- de la Commune : résultat de l'enquête publique, approbation

Le Maire expose :

" La décision de modification n° 4 du PLU a été prise par la délibération n° 2015-30 en date du 10 avril 2015.

L'enquête publique pour la modification n° 4 du PLU a été engagée par arrêté n° 2015-291 du maire de La Turbie, le 15 octobre 2015.

I LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION N° 4

Le PLU a été approuvé le 12 juillet 2006. Il a fait l'objet d'adaptations, dans le cadre des procédures suivantes de modification :

- Modification n° 1 approuvée le 18 février 2011,

- Modification n° 2 approuvée le 22 novembre 2013,
- Modification n° 3 approuvée le 18 mars 2014.

Le PLU a été mis en compatibilité avec le projet d'aménagement du quartier DETRAS, suite à l'arrêté du Préfet du 26 novembre 2013 déclarant ces travaux d'utilité publique.

La modification n° 4 du PLU vise :

1. la prise en compte de la loi ALUR notamment par la suppression des COS et de la superficie minimale (loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014),
2. la mise en place d'un périmètre de mixité sociale en zones UB, UC et UD (hors zone rouge du PPR mouvements de sols),
3. la mise en place d'un périmètre de protection tuile,
4. l'évolution du secteur du Prat (changement de secteur de UDa en UBb et UC),
5. la mise en place d'un périmètre d'étude sur le site de la caserne des pompiers actuelle,
6. la mise en place d'une servitude de mixité sociale et création d'un sous-secteur UDC sur le site du Sillet,
7. l'instauration d'une réglementation des places de stationnement en zone UC,
8. la création d'un emplacement réservé pour l'extension du parking du Mont Agel,
9. la création d'un emplacement réservé pour l'aménagement d'un bassin de rétention des eaux pluviales et l'élargissement du Chemin de Latta.
10. Requalification d'un secteur AU résiduel en AUa et UBa

II LE CHOIX DE LA PROCEDURE

La modification est devenue la procédure classique d'évolution du PLU. Elle ne doit cependant pas porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1 ; ne pas réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ; ne pas comporter de graves risques de nuisance.

Le projet de modification proposé respecte ces critères. La procédure de modification est donc adaptée aux évolutions présentées dans ce document et répond aux critères de l'article L 123-13-1 du code de l'urbanisme.

III LES POINTS DU PROJET DE MODIFICATION N° 4 SOUSMIS A ENQUETE PUBLIQUE

Les dix points de la modification n° 4 ont été soumis à enquête publique.

1. Bilan de l'enquête publique.

A l'issue de l'enquête publique, qui s'est déroulée du 9 novembre au 10 décembre 2015, le commissaire enquêteur a rendu son rapport et ses conclusions motivées, le 16 janvier 2016.



Conseil Municipal du 28 Avril 2016

Après y avoir été invité par le président du tribunal administratif, en date du 22 janvier 2016, le commissaire enquêteur a motivé ultérieurement ses conclusions, le 27 janvier 2016.

Le commissaire enquêteur a rendu un avis favorable assorti de trois réserves et de recommandations, au projet de modification n° 4.

L'enquête publique a fait l'objet de neuf dépositions dans le registre, dont deux par les mêmes personnes et de trois courriers.

Suite aux avis des Personnes publiques associées (PPA), au rapport et aux conclusions du commissaire enquêteur, certains points proposés ont été amendés dans le dossier de modification n° 4 du PLU approuvé.

1.1 Points de la modification du PLU n'ayant pas fait l'objet d'observations

- la mise en place d'un périmètre d'étude sur le site de la caserne des pompiers actuelle,
- la création d'un emplacement réservé pour l'aménagement d'un bassin de rétention des eaux pluviales

1.2 Points ayant fait l'objet d'observations de la part des personnes publiques associées (PPA) :

L'Architecte des Bâtiments de France (ABF) valide l'instauration d'un coefficient d'emprise au sol dans les secteurs sensibles pavillonnaires, soit un CES de 15% en UDa et de 12% en UDb pour compenser la suppression du COS;

En zone UF, secteur de la Tête de Chien, l'ABF préconise l'instauration d'un CES équivalent à l'emprise au sol des ex villas « Telecom ». La Ville suggère, afin de tenir compte de cet avis, d'introduire une emprise au sol maximale de 1 500 m² pour les constructions à usage d'habitation ou à 2 500 m² dans le cas de construction d'intérêt général ou collectif.

L'ABF préconise également un pourcentage d'espaces verts de pleine terre en UC à 50 %, en UE à 70 % et en UD à 60 ou 70 %.

La Ville propose d'instaurer un pourcentage d'espaces verts de pleine terre de 50% en zone UC, pour les constructions non raccordées à l'assainissement, de 50 % en zone UE. Par contre en zone UD la ville a choisi de diminuer l'emprise aux sols des constructions et de ce fait ne considère pas utile d'instaurer un coefficient d'espaces verts de pleine terre, dans cette zone pavillonnaire.

Sur la mise en place d'un périmètre de protection tuille, l'ABF préconise l'interdiction des toits terrasses en zone UB recouvrant l'extension XIXème du village.

La Ville a pris en compte cette recommandation et a instauré un périmètre 100% tuiles en centre-ville et ses abords directs.

Concernant la mise en place d'une servitude de mixité sociale et la création d'un sous-secteur UDC sur le site du Sillet, l'ABF est réservé sur la hauteur du bâti supérieur à 7 mètres, prévu dans le projet de modification et préconise une étude paysagère d'impact préalable.

La commune a redéfini l'emprise du sous-secteur UDC sur le site du Silet, qui correspond maintenant au périmètre de l'ancienne carrière, et sur lequel la hauteur du bâti pourra atteindre 9 mètres et lève l'avis réservé de l'ABF.

L'ABF a émis un avis défavorable à la modification n° 7 consistant à permettre la construction de garages dans la bande des 5 mètres des limites séparatives en zone UC.

La Commune a pris compte de cet avis et enlevé cette disposition tout en maintenant les autres dispositions prévues, à savoir : une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher et autres dispositions pour les hôtels-restaurants.

Préconisations de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) :

La DDTM demande de compléter le dossier par les justifications qui consistent à fixer des règles gabaritaires en zones U du PLU afin de compenser la suppression des articles 5 et 14 du règlement ainsi que par les conséquences de la baisse des obligations de stationnement.

C'est ce qui a été fait le 09/11/2015 : le tableau contenant la justification des règles gabaritaires a été annexé au dossier d'enquête publique.

Les services de l'Etat demandent aussi une réflexion particulière sur la zone UF car la gestion par l'Etablissement Public Foncier du site par voie de convention jusqu'en 2018 ne dispense pas la commune de fixer des règles d'emprise au sol.

La Mairie a répondu favorablement à cette demande, même si cette zone n'était pas concernée par la modification du PLU (cf. ci-dessus).

La DDTM demande également d'apporter plus de cohérence pour les règles de toitures en zone de servitude AC1 de protection de monuments historiques.

La Mairie a répondu favorablement à cette préconisation en instaurant un périmètre indépendant de la servitude AC1 (monuments historiques).

1.3 Points ayant fait l'objet d'observations mais n'entraînant pas la modification du projet, conformément à l'avis du commissaire enquêteur.

Les remarques de la population ont porté sur les points suivants :

1. abaissement de la hauteur des constructions dans le secteur des Vignasses, suite au passage de ce secteur de la zone UBb à la zone UC.
Le commissaire enquêteur approuve le classement de ce secteur en zone UC en continuité avec le secteur aval qui présente les mêmes caractéristiques.
2. l'urbanisation du secteur de l'avenue de la Pinède en zone UBa : trois interventions visant à diminuer la hauteur des constructions le long de l'avenue de la Pinède, aujourd'hui autorisées jusqu'à 12 mètres en jardin. La modification n° 4 Introduit une diminution des hauteurs des constructions mais pas le long de cette avenue.
La Commune propose d'étudier cette modification dans le cadre d'une prochaine révision du PLU.
Le commissaire enquêteur estime que les demandes des trois riverains sont justifiées et il note avec satisfaction que celles-ci seront bien prises en compte lors d'une prochaine modification.



Conseil Municipal du 28 Avril 2016

3. Une association s'oppose à l'emplacement réservé créée en vue de la réalisation de l'extension du parking du Mont-Agel au motif que le secteur est fortement impacté par des problèmes hydrogéologiques (infiltrations).
Le commissaire enquêteur estime que la création d'un emplacement réservé pour l'extension du parking du Mont-Agel est justifié vu les problèmes de stationnement rencontrés en centre-ville.
Enfin, autre point contesté par cette association : la création d'un emplacement réservé pour l'aménagement d'un bassin de rétention des eaux pluviales est inopportune. Il serait préférable de réhabiliter le béal naturel.
Le commissaire enquêteur est favorable à la création de cet emplacement réservé.
4. deux promoteurs engagés dans des projets immobiliers se sont opposés à la mise en place d'un périmètre de mixité sociale sur les zones UB, UC et UD du PLU. Ces personnes n'ont pas déposé d'observations sur le registre d'enquête.

1.4 Les points de la modification faisant l'objet de réserves ou de recommandations du commissaire enquêteur

Les points suivants ont fait l'objet de recommandations de la part du commissaire enquêteur :

1. évolution du zonage du secteur du Prat : le projet municipal dans ce secteur prévoit une densification par le passage d'une partie de la zone UDa en zone UBb et en zone UC. Une association s'oppose à la densification de ce secteur pour les motifs suivants : présence de zones à risques (zone bleue du PPR mouvements de terrain) et d'une zone UZ qui abrite une station-service.
Le commissaire enquêteur a émis une recommandation à ce sujet : étudier des alternatives quant au choix du lieu de réalisation du projet de construction de logements collectifs et d'un parking public dans le secteur du Prat.
Considérant que l'ABF a émis un avis favorable sur ce point et que la ville a mené sur ce secteur une étude urbaine en 2012 qui a permis de dresser une carte de synthèse regroupant un certain nombre d'enjeux de développement, la ville ne suit pas la recommandation du commissaire enquêteur.
2. introduire dans les articles du règlement du PLU l'interdiction de construction de piscines dans les zones exposées aux risques de glissement de terrains, reptation et ravinement.
La ville précise que le Plan de Prévention aux risques « mouvements de sol » n'interdit pas la construction de piscines dans les secteurs situés en zone bleue.
3. Instaurer un pourcentage d'espaces verts de pleine terre de 50% en zone UD :
La ville précise que l'article UD13 impose que les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts et que la modification de l'emprise au sol des constructions, objet de la modification du PLU, augmente le pourcentage des espaces de pleine terre.
4. en zone UF (secteur de la Tête de Chien), instaurer un coefficient d'emprise au sol équivalent à l'emprise au sol des « ex villas télécom ». Cf. plus haut, réponse de la ville.

Les points suivants ont fait l'objet de réserves de la part du commissaire enquêteur :

1. en zone UC, modifier l'article UC13 du règlement du PLU en fixant le pourcentage d'espaces verts de pleine terre à 50 % plutôt que 30 % quel que soit le mode d'assainissement.
La ville a instauré un pourcentage d'espaces verts en pleine terre à 50 % afin de permettre, aux propriétés non raccordées, de créer un assainissement autonome.
2. retirer la modification n° 3 proposée sur la mise en place d'un périmètre de protection des tuiles dans les articles 11 du règlement du PLU.
La position de la ville est de conserver en centre-ville une architecture de type XIXème siècle.
3. corriger la modification n° 6 relative à la mise en place d'une servitude de mixité sociale et la création d'un sous-secteur Udc sur le site du Sillet en n'autorisant l'augmentation des hauteurs des constructions jusqu'à 9 mètres que dans le site de l'ancienne carrière.
La ville a levé cette réserve (cf. ci-dessus).

La concertation avec le public :

La procédure de modification ne nécessite pas de concertation préalable

2. Le projet de modification n° 4 soumis à approbation

Le dossier d'approbation de la modification n° 4 du PLU est joint au présent rapport.

Les modifications apportées au dossier soumis à l'enquête publique sont résumées ci-dessous :

- Introduction d'une emprise au sol maximale dans la zone UF
- Couverture 100% tuiles en secteur UB et UC, en partie
- Modification du périmètre du sous secteur Udc
- Suppression de la possibilité de réaliser du stationnement à moins de 5 mètres des limites séparatives en zone UC

Le reste du document est identique à celui soumis à enquête publique.

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles :

Vu la délibération n° 2015-30 du 10 avril 2015 approuvant le lancement de la modification n° 4 du PLU



Conseil Municipal du 28 Avril 2016

Vu l'arrêté municipal n° 2015-291 du 15 octobre 2015 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique.

Vu le rapport, les conclusions et l'avis favorable sous réserve du commissaire enquêteur en date du 27 janvier 2016

Vu les modifications apportées au projet de modification n° 4 du PLU, afin de tenir compte des observations des personnes publiques associées ainsi que de l'avis et des conclusions du commissaire enquêteur,

Vu le dossier présenté en séance,

Considérant que, compte tenu de leur nature et de leur caractère, les modifications proposées ne changent pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,

Considérant que les réserves du commissaire enquêteur concernant :

- En zone UC13 un pourcentage d'espaces verts de pleine terre à 50% plutôt que 30% quel que soit le mode d'assainissement,
- La mise en place d'un périmètre de protection des tuiles dans les articles 11 du règlement du PLU
- La création d'un sous-secteur UDC sur le site du Sillet en n'autorisant l'augmentation des hauteurs des constructions jusqu'à 9 mètres que dans le site de l'ancienne carrière,

sont levées par la démonstration que :

- La zone UC correspond à un secteur discontinu et en continuité du centre urbain. Il n'apparaît pas pertinent d'imposer un tel pourcentage aux constructions raccordées car cela ne correspondrait plus à la vocation de ce secteur (continuité zone urbaine).
- La position de la ville est de conserver en centre-ville une architecture de type XIXème siècle.
- Les limites du sous-secteur UDC ont été revues et correspondent à l'ancienne carrière.

Considérant que la modification n° 4 du Plan Local d'Urbanisme, telle qu'elle est présentée au Conseil Municipal, est prête à être approuvée.

En conséquence, je vous demande de bien vouloir retenir les conclusions suivantes :

Le Conseil Municipal :

- adopte les modifications apportées au projet de modification n° 4 du PLU
- approuve la modification n° 4 du PLU telle qu'elle est annexée à la présente délibération.

La présente délibération fera l'objet, en plus de l'affichage réglementaire des délibérations du conseil municipal, d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département, et sera en outre publiée au recueil des actes administratifs.

Le dossier sera tenu à la disposition du public au service urbanisme en mairie de La Turbie, Avenue de la Victoire, aux jours et heures d'ouverture au public, ainsi qu'à la préfecture des Alpes Maritimes".

**Le Conseil Municipal,
après en avoir délibéré,**

à la majorité des voix par

- **17 voix " Pour "**
- **1 voix " Contre "** Jean - Philippe GISPALOU
- **5 Abstentions** André - François PELLEGRIN, Séverine FAYE, Jean - Claude MOLINA, Martine CAPELLO, Josette DALUZEAU,

Adopte.

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

Certifiée exécutoire compte tenu
de sa réception en Préfecture
et de sa publication le 10 Mai 2016

**Pour extrait certifié conforme
Le Maire,**

