



**PRÉFET  
DES ALPES-  
MARITIMES**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

070 =

Le Préfet

Direction départementale  
des territoires et de la mer

Service Aménagement Urbanisme et Paysage  
Pôle aménagement et planification

Nice, le 20 AVR. 2022

Monsieur le maire,

Par courrier en date du 15 mars 2022, reçu par courriel le 16 mars 2022, vous m'avez transmis pour avis, le projet de modification de droit commun n°6 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de La Turbie, en application de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme.

Ce projet de modification a pour objet, outre quelques ajustements de forme, de faire évoluer le zonage de cinq secteurs.

Après analyse du dossier transmis, j'émet, sur ce projet de modification de droit commun n°6 du PLU de La Turbie un **avis favorable**, assorti de quelques observations détaillées dans un avis ci-joint.

Enfin, et conformément à l'article L.153-60 du code de l'urbanisme, cette procédure sera l'occasion de procéder à une mise à jour des servitudes d'utilités publique (SUP) du PLU de La Turbie. La démarche et les éléments à mettre à jour sont explicités dans l'avis technique joint.

Je vous rappelle que le présent avis devra être intégré au dossier d'enquête publique, au titre de l'article R.153-8 du code de l'urbanisme.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le maire, l'expression de ma considération très distinguée.

*Bien à vous,*

Pour le préfet,  
Le Secrétaire Général  
SG 4522

Philippe LOOS

Monsieur Jean-Jacques RAFFAELE  
Maire de La Turbie  
Mairie  
1 Avenue de la Victoire  
06 320 La Turbie

Copie : Madame la Sous-préfète Nice Montagne  
M. le Secrétaire général de la Préfecture



**PRÉFET  
DES ALPES-  
MARITIMES**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Annexe**  
**Avis détaillé des services de l'État**  
**sur le projet de modification de droit commun n°6 du PLU de La Turbie**

**1/ Suppression de l'emplacement réservé pour mixité sociale (ERMS) n°16 (secteur du Sillet) :**

La suppression de cet emplacement réservé se fait au profit d'un objectif porté par la ville de permettre la réalisation d'un espace de Coworking. Au PLU en vigueur, cet ERMS impose la création d'une opération de logements comprenant au moins 50 % de logements sociaux.

En compensation, la commune de La Turbie présente plusieurs projets :

- la réalisation de l'opération Villa Augusta (Détras). Cette opération achevée en 2019 et antérieurement au PLH 2019-2025, ne peut constituer un élément de compensation.
- l'opération « VEFA La Turbie », localisée route de Menton. Cette opération a fait l'objet d'un agrément en 2019 et répondrait en partie aux objectifs du PLH.
- l'opération « projet d'un ensemble immobilier de logements en bande avec jardins » localisée route de Nice (qui n'est pas évoqué dans la note de présentation). Cette opération prévoyait la construction de 45 logements dont 20 logements sociaux et n'a pas encore fait l'objet de demande d'agrément. Toutefois si elle se réalise, elle permettrait à la commune d'atteindre les objectifs du PLH.
- l'existence du périmètre de mixité sociale (PMS) qui couvre une bonne partie du territoire de la commune. Ce PMS est en vigueur au sein des zones UB, UC et UD et impose 30 % de logements sociaux pour tout projet d'habitat créant une surface de plancher supérieure à 500 m<sup>2</sup> et 40 % de LLS pour une surface de plancher supérieure à 1 500 m<sup>2</sup>. La superficie couverte par ce PMS comprend plusieurs espaces fonciers disponibles présentés dans le diagnostic du PLH. Elle semble donc techniquement dimensionnée pour la création de 12 logements sociaux a minima. Cette justification semble donc recevable. Pour une meilleure efficacité, il pourrait être judicieux d'inscrire une partie de ces espaces en tant qu'emplacement réservé à la mixité sociale.

**La suppression de l'ERMS n°16 est dommageable dans la mesure où il proposait un espace opportun pour la création de logements sociaux et l'atteinte des objectifs réglementaires. Il est par ailleurs regrettable que la possibilité d'un projet en mixité fonctionnelle n'ait pas été évoquée. Toutefois, les objectifs réglementaires du PLH étant faibles, et la commune ayant quelques réserves foncières identifiées dans ce document, les compensations proposées paraissent suffisantes pour le moment.**

## 2/ Le reclassement des zones AU du centre village :

Quatre zones AU (secteur Détras) sont reclassées en zones UC, UBa, et naturelle (N). Ces reclassements permettent de mettre le zonage en adéquation avec les constructions réalisées.

- Zone à urbaniser (AU) en N afin de respecter un arrêté de Biotope ;
- Zone AUa classée en UBa, compte tenu de la réalisation d'un projet de 116 logements ;
- Zone AU classée en UBa, compte tenu de la réalisation d'un projet englobé dans le cadre du projet Détras (« petit Clos ») ;
- Zone AU classée en UC, afin de répondre à la volonté de la commune d'avoir moins de densité sur ce secteur compte tenu des capacités de la voie d'accès ne pouvant desservir un projet plus important et d'un contentieux sur un permis de construire accordé plus dense. Cette modification restant compatible avec l'OAP « centre ville/quartier du Détras ».

**La notice de présentation comporte des extraits de carte destinés à présenter ces évolutions. Cependant, pour une meilleure lisibilité et compréhension de ces évolutions, il conviendrait que les extraits de cartes du PLU en vigueur et avec modification soient présentés à la même échelle.**

## 3/ Observations complémentaires

### *3.1 Mise à jour des servitudes d'utilités publiques (SUP)*

Cette procédure de modification est l'occasion de procéder à la mise à jour de l'annexe relative aux servitudes d'utilité publique. Aussi, en application de l'article L.153-60 du code de l'urbanisme, je vous invite à procéder à la mise à jour du plan local d'urbanisme (PLU) de La Turbie, afin d'actualiser les SUP I1 et I3.

Pour ce faire, il vous appartient d'annexer les fiches de la SUP I1 nouvellement créée et de la SUP I3 actualisée, jointes au présent avis ; ainsi que l'arrêté préfectoral du 09 août 2016 instituant la servitude.

Les cartouches de la liste des servitudes d'utilité publique et du plan des servitudes d'utilité publique devront porter la mention de cette procédure de MDC6, au même titre que les autres cartouches du PLU concernés par cette procédure.

### *3.2 Rappel au titre des risques retrait et gonflement des argiles*

Une nouvelle réglementation nationale sur le **retrait-gonflement des argiles** a été mise en place en 2020. Cette information vous a été transmise par courrier en date du 31 mars 2021. Cette procédure de modification est l'occasion de son intégration dans le PLU de La Turbie.

Désormais, un nouveau zonage issu de l'arrêté du 22 juillet 2020 définit les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux, avec rectificatif publié au JORF du 15 août 2020. Cette carte est disponible sur le site Géorisques (<http://www.georisques.gouv.fr/>).

En outre, doivent être prises en compte les autres mesures d'application suivantes :

- les articles R. 112-5 à R. 112-10 du code de la construction et de l'habitation qui visent notamment à déterminer les modalités de définition des zones exposées, identifier le contenu des études géotechniques et définir les techniques de constructions ;

- l'arrêté du 22 juillet 2020 définissant le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, modifié par arrêté du 24 septembre 2020 ;
- l'arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, modifié par arrêté du 24 septembre 2020.

\*\*\*\*