

## SOMMAIRE

Préambule .....	2
I - Les évolutions apportées au PLU pour la mise en œuvre du projet de réaménagement du centre d'entraînement.....	3
Point n°1 : La modification du zonage : extrait de la zone US .....	9
Point n°2 : La modification du règlement .....	9
II - L'évolution des surfaces de zones .....	10
III - La prise en compte des contraintes supra-communales .....	10
Le respect des grands principes généraux .....	10
Le respect des dispositions particulières.....	11
IV - Conclusion.....	12

## PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Turbie a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 12 juillet 2006.

### CONTEXTE DE LA PROCEDURE

La modification simplifiée n°5 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) vise notamment à adapter la règle de hauteur d'un polygone d'emprise situé en zone US au regard d'un projet de réaménagement du centre d'entraînement de La Turbie.

La modification simplifiée concerne un secteur dont la vocation sportive est déjà définie dans le PLU approuvé, par conséquent, il n'est pas question de remettre en cause les objectifs généraux du PLU, qui sont définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ni le cadre général des moyens mis en œuvre pour les atteindre.

Conformément aux articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme, cette démarche s'inscrit dans une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme approuvé.

En effet, les évolutions envisagées :

- Ne portent pas atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme,
- Ne portent pas atteinte à 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 comportent pas de grave risque de nuisance.

Aucune ouverture à l'urbanisation ou remise en cause d'une protection environnementale ou paysagère n'est portée par cette procédure de modification simplifiée.

Prévue à l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification de droit commun est engagée dans les cas où les modifications apportées permettent :

- De majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- De diminuer les possibilités de construire,
- De réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La commune de La Turbie a constitué une demande d'examen au cas par cas relative à la modification simplifiée n°5 en date du 16 avril 2021.

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) Provence Alpes Côte d'Azur a décidé en date du 14 juin 2021, que la modification simplifiée du PLU de La Turbie n'est pas soumise à évaluation environnementale et que sa mise en œuvre n'apparaît pas potentiellement susceptible d'avoir des incidences dommageables significatives sur la santé humaine et l'environnement.

*Pour information et une meilleure compréhension du document, les modifications apportées aux différents articles et documents du PLU approuvé figurent en rouge et la rédaction initiale apparaît en rouge et barrée.*

## I - Les évolutions apportées au PLU pour la mise en œuvre du projet de réaménagement du centre d'entraînement

La modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme concerne l'adaptation du secteur à plan masse de la zone US afin de permettre la finalisation du projet de réaménagement du centre d'entraînement du club sportif de l'Association Sportive de Monaco Football Club.

### ❖ Le contexte général

L'Association Sportive de Monaco par sa section football utilise le site du Centre d'entraînement de La Turbie depuis le début des années 80. Cette infrastructure a été de nombreuses fois améliorée.

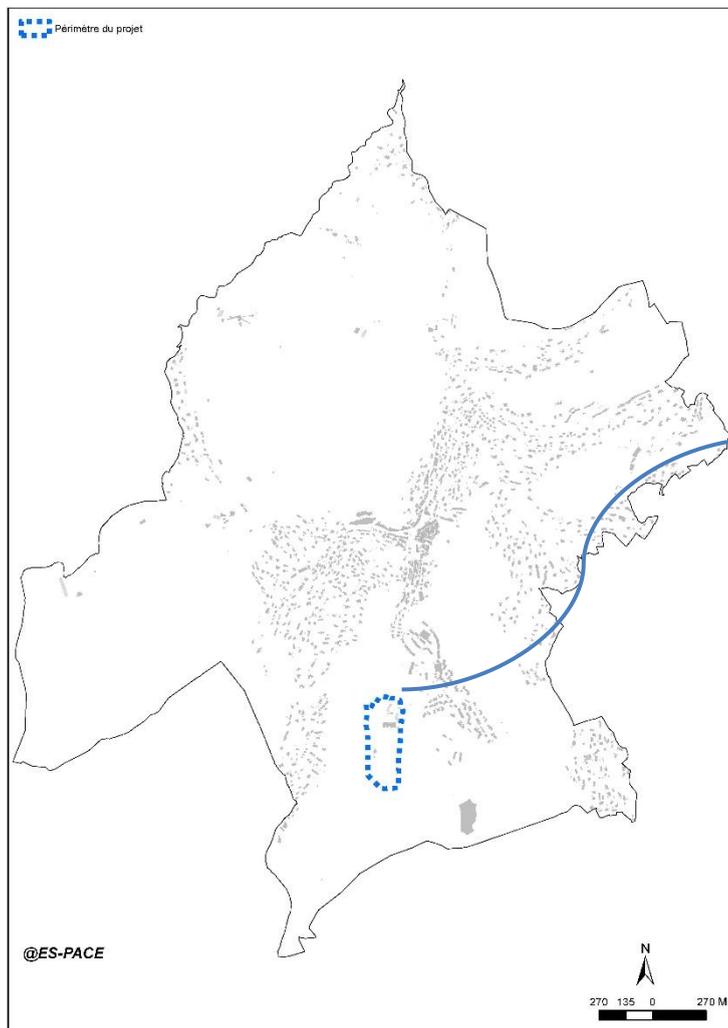
Le centre d'entraînement de La Turbie s'inscrit sur le flanc Est de la Vallée drainée par le Vallon du Serrier, au Sud du Village.

Il est situé dans une ancienne carrière et est bordé par une falaise à l'Est.

Le site est bordé :

- Au Nord et au Sud par un espace naturel ;
- A l'Est, par un espace naturel et des maisons individuelles ;
- A l'Ouest, par l'avenue de Cap d'Ail et des espaces naturels.

Le secteur est peu végétalisé, les calcaires du Jurassique apparaissent fréquemment à l'affleurement.



Suite à l'augmentation des besoins du club de football de Monaco, utilisateur des lieux sous bail emphytéotique, le centre d'entraînement de La Turbie est en cours de réaménagement.

En effet, depuis 2018, le site a évolué de la manière suivante :

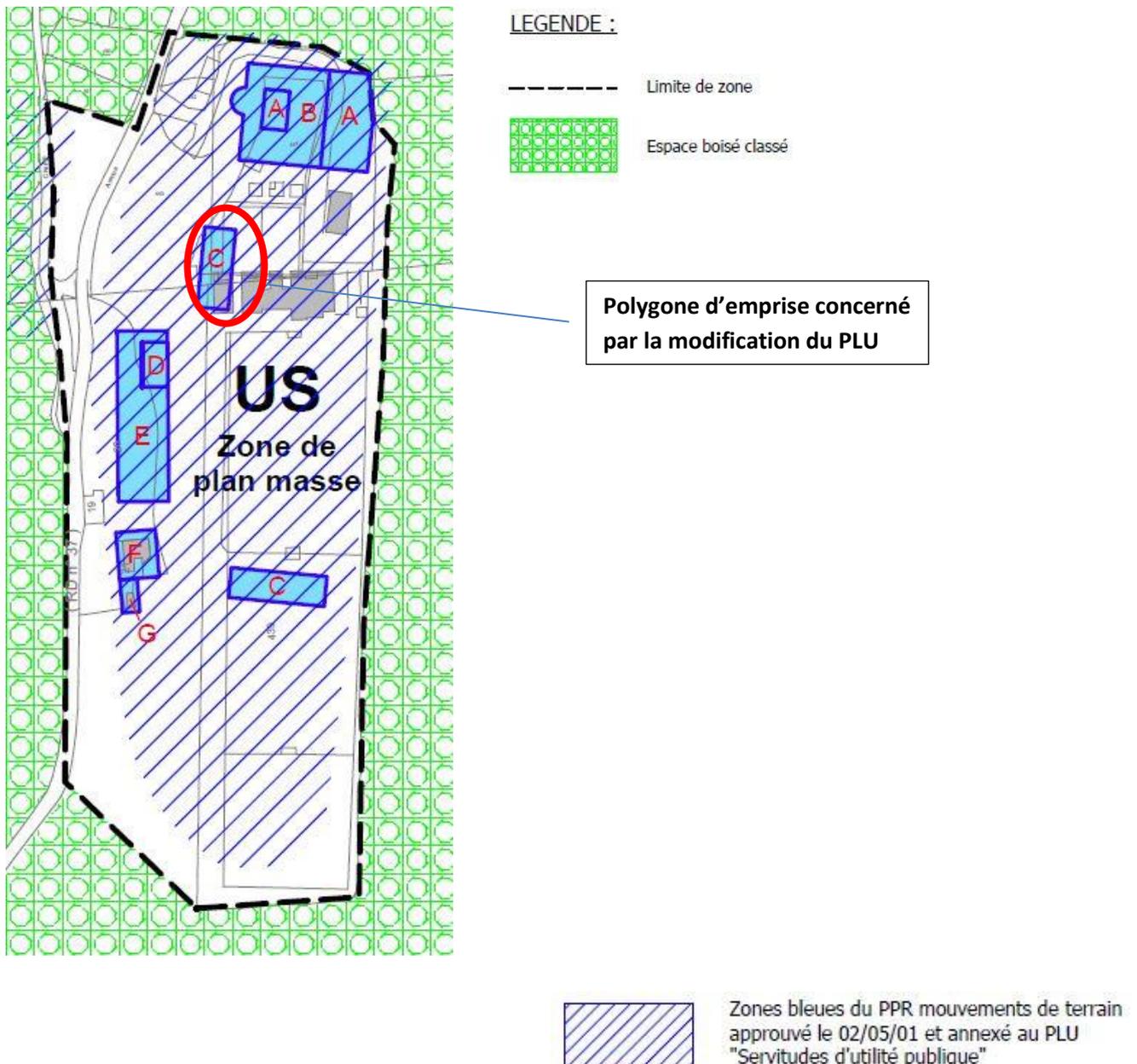
- une extension du site pour porter la capacité du centre à trois terrains aux normes FIFA (en cours – finalisation projetée en Octobre 2021) ;
- un terrain d'échauffement ;
- la réalisation d'un bâtiment principal en partie Nord (finalisation mars 2021).

Dans le cadre du PLU en vigueur, le site se situe en zone US sur laquelle figure plusieurs polygones d'emprise maximale comprenant des lettres correspondant à différents niveaux altimétriques ou côtes NGF.

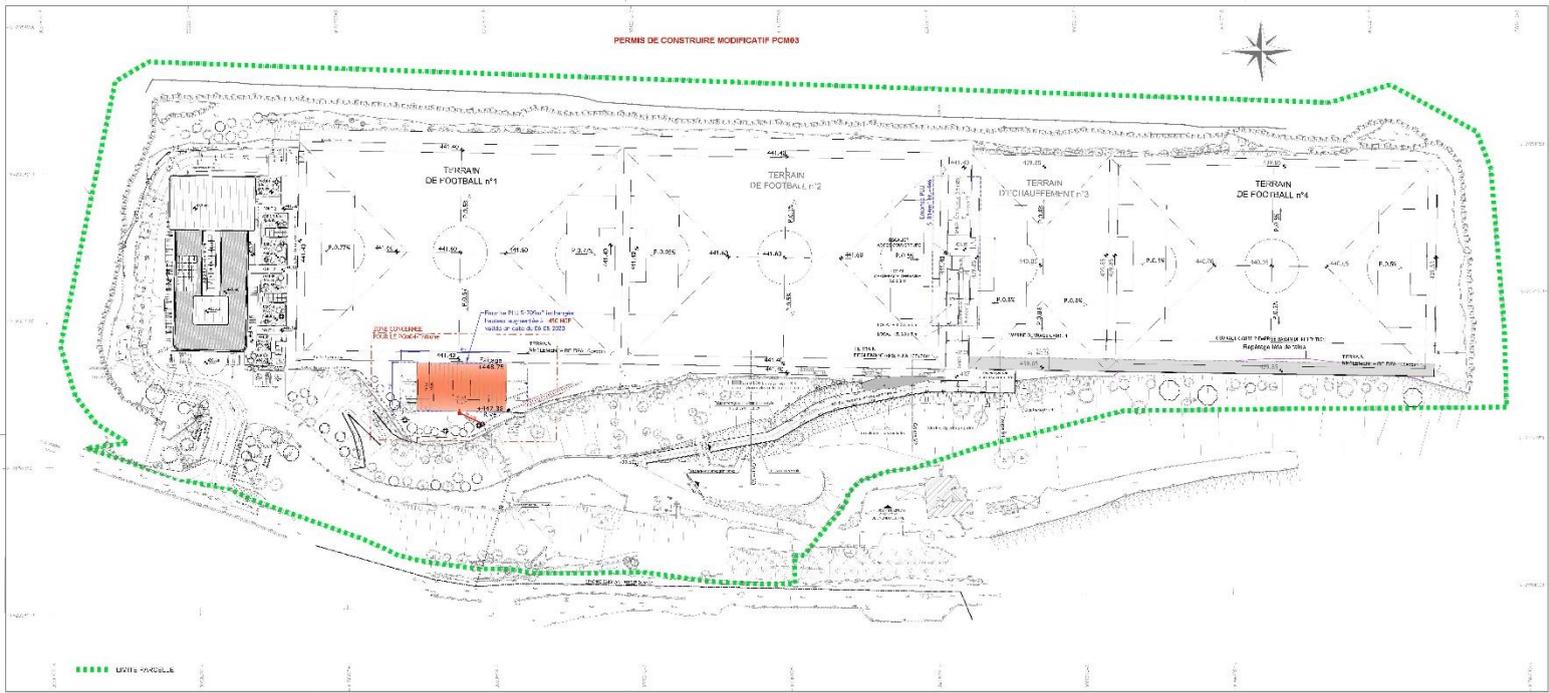
La zone US correspond à un secteur destiné principalement à l'accueil d'équipements sportifs et de loisirs.

Les évolutions du site menées depuis 2018 s'insèrent dans les polygones d'emprise du plan masse.

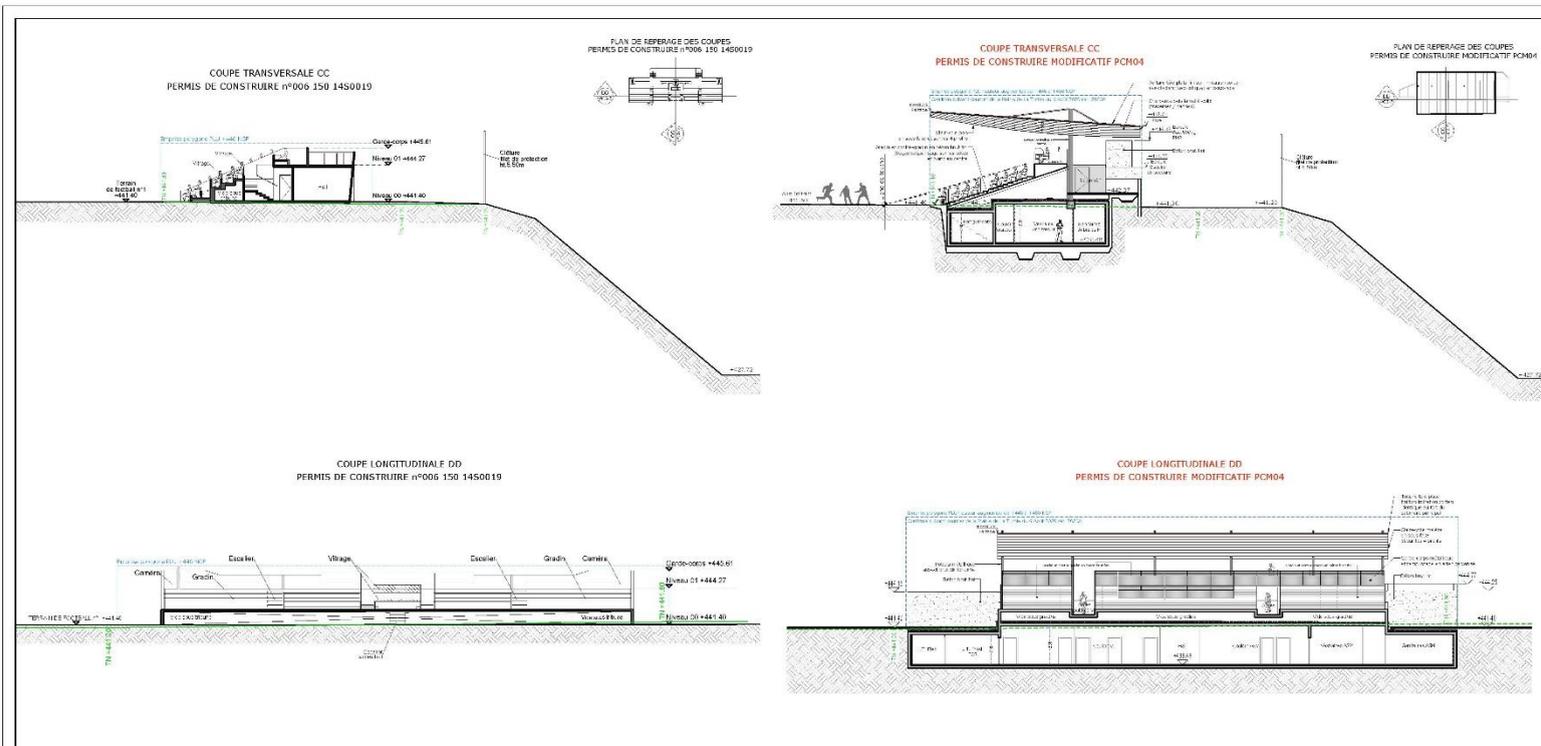
Toutefois, le projet de réaménagement du centre d'entraînement doit être complété par la création d'une tribune, objet de la présente modification du PLU de La Turbie.



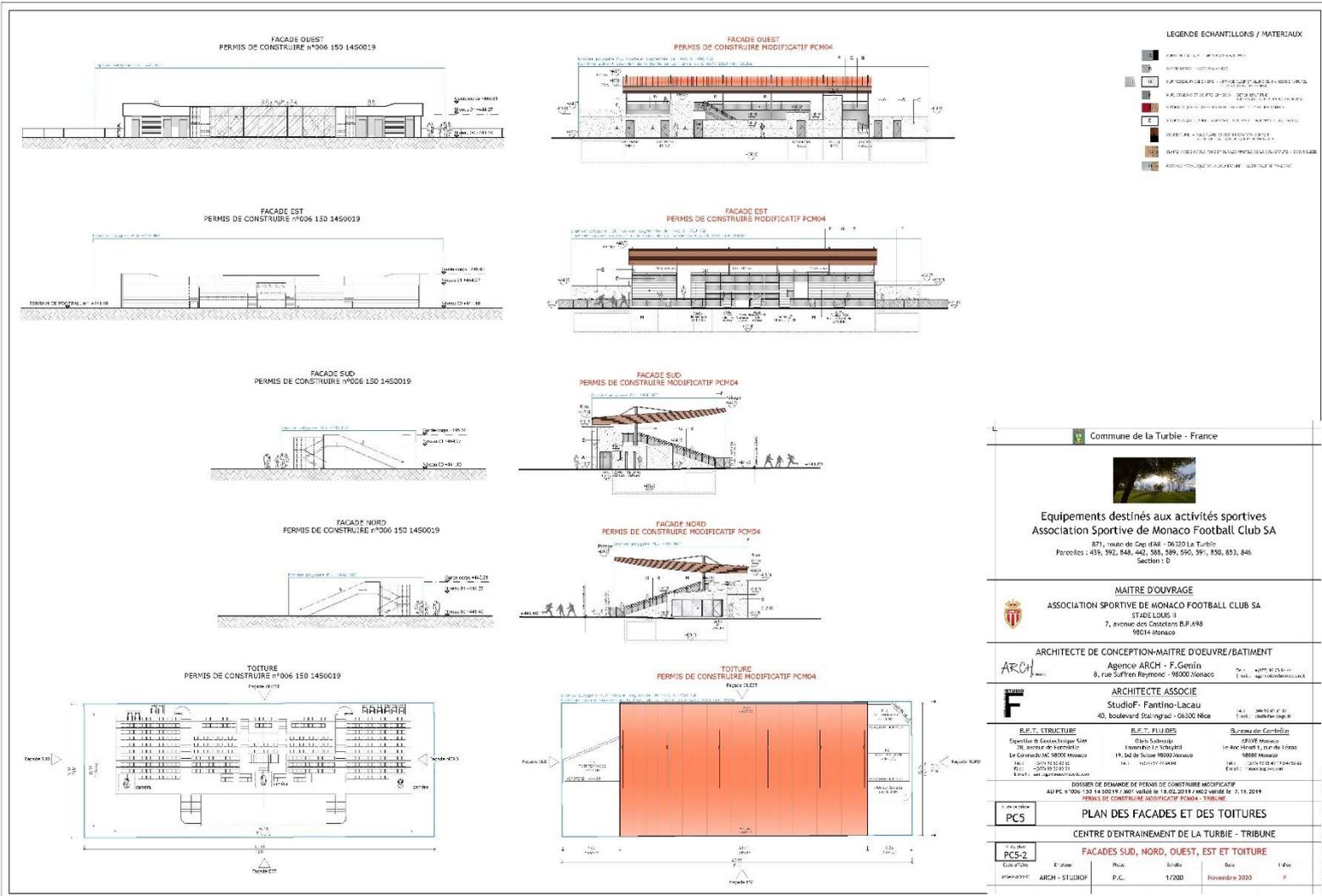
❖ Les éléments du projet



Plan de masse localisé sur la tribune (source : Agence ARCH – F.Genin)

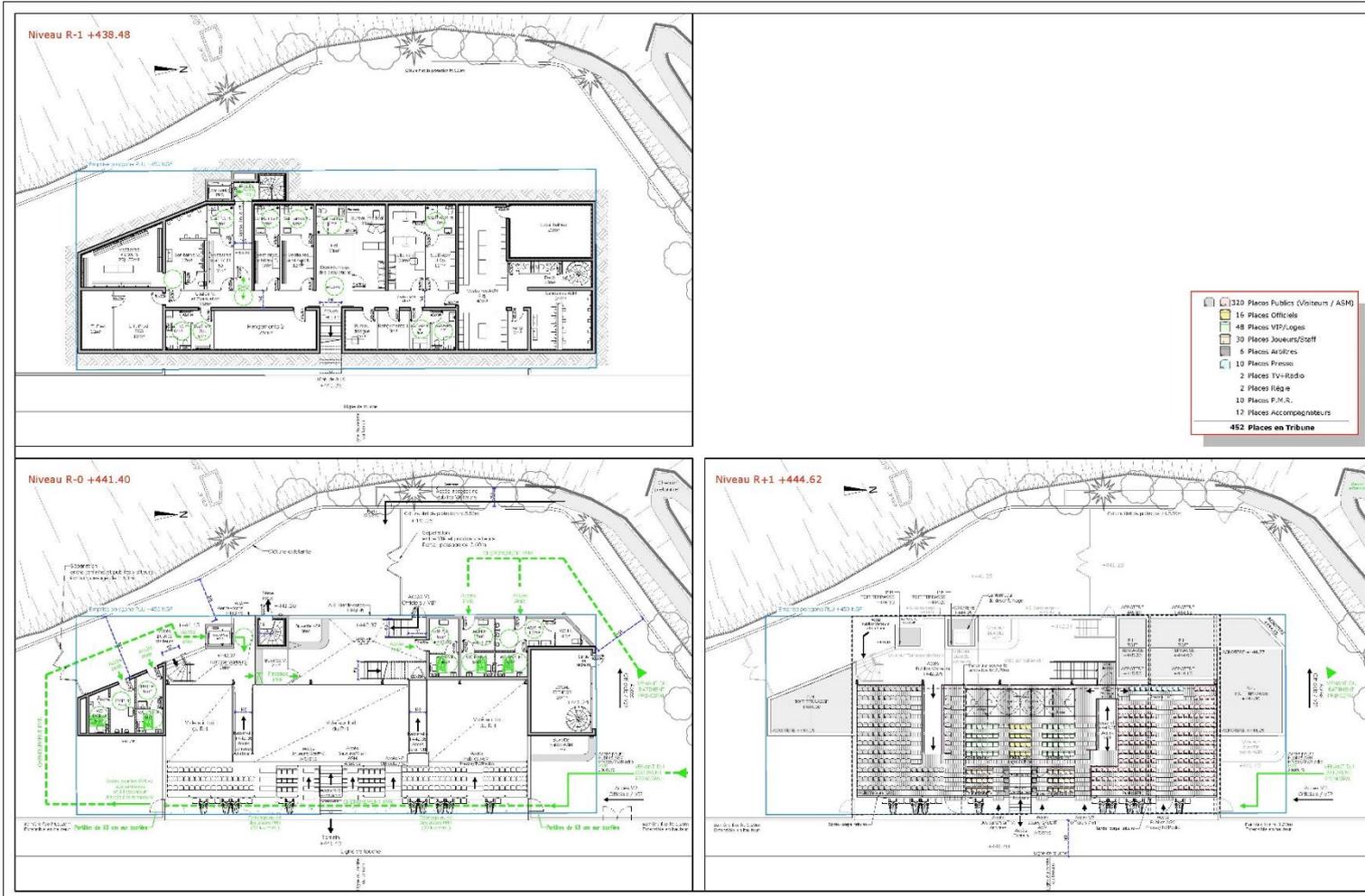


Coupe transversale CC et coupe longitudinale DD (source : Agence ARCH – F.Genin)



Commune de La Turbie - France	
 <p>Equipements destinés aux activités sportives                  Association Sportive de Monaco Football Club SA                  871, route de Cap d'Azur - 06100 La Turbie                  Parcelles : 439, 592, 848, 442, 588, 589, 590, 591, 850, 853, 846                  Section : D</p>	
<p>MAITRE D'OUVRAGE                  ASSOCIATION SPORTIVE DE MONACO FOOTBALL CLUB SA                  STADE LOUIS II                  7, avenue des Castelans B.P. 698                  98014 Monaco</p>	
<p>ARCHITECTE DE CONCEPTION-MAITRE D'OEUVRE/BATIMENT                  Agence ARCH - F. Genin                  8, rue Suffren Raymond - 98000 Nîmèges                  Tél. : 04 71 81 75 44                  E-mail : contact@agencearch.fr</p>	
<p>ARCHITECTE ASSOCIE                  StudioF - Fantino-Lacau                  40, boulevard Steingard - 06300 Nice                  Tél. : 04 93 61 11 41                  E-mail : contact@studiof.fr</p>	
<p>B.E.T. STRUCTURE                  Expertise &amp; Conseil Ingénierie SAS                  28, avenue de France                  Le Coronado INC 98000 Monaco                  Tél. : 04 93 61 11 41                  E-mail : contact@expertisecorona.com</p>	
<p>B.E.T. FLUIDES                  Fluides Sudalp                  19, rue de France 98000 Monaco                  Tél. : 04 93 61 11 41                  E-mail : contact@fluidesudalp.com</p>	
<p>Bureau de Contrôle                  B.C.M. Monaco                  10, rue de France, 98000 Monaco                  Tél. : 04 93 61 11 41                  E-mail : contact@bcm-monaco.com</p>	
<p>DIPOLES DE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF                  AU P.L.U. N°006 150 1450019 (M07) validé le 14.02.2019 (M07) validé le 21.11.2019                  PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF PCM04 - TRIBUNE</p>	
<p>PCS                  PLAN DES FAÇADES ET DES TOITURES</p>	
<p>PCS-2                  CENTRE D'ENTRAINEMENT DE LA TURBIE - TRIBUNE</p>	
<p>FAÇADES SUD, NORD, OUEST, EST ET TOITURE</p>	
<p>Échelle                  1/200</p>	<p>Date                  Novembre 2020</p>
<p>Élaboré par                  ARCH - STUDIOF</p>	<p>Revisé par                  P.C.</p>

Façades Sud, Nord, Ouest, Est et toiture (source : Agence ARCH – F.Genin)



Plan des niveaux - Accessibilité (source : Agence ARCH – F.Genin)

### ❖ Les modifications du PLU

Il est envisagé sur le site d'entraînement de créer une tribune au sein du polygone d'emprise « C » situé au Nord de la zone.

Dans le PLU en vigueur, notamment dans le règlement (pièce n°4) la hauteur maximale NGF est de l'ordre de 446,00 mètres NGF.

Le projet de tribune comprenant des vestiaires, des sanitaires, des bureaux... intègre une superstructure qui porterait la hauteur à 450,00 mètres NGF. La différence de hauteur par rapport à la règle de hauteur du PLU approuvé (446,00 mètres NGF) s'explique par la création d'un toit pour protéger les gradins en cas d'intempéries.

Ainsi, pour permettre la réalisation de cette tribune et de compléter le projet dans son ensemble, la commune de La Turbie souhaite modifier la hauteur du polygone « C » situé au Nord de la zone US. L'emprise du polygone n'est pas modifiée.

Le plan de masse de la US comprend deux polygones « C ». Afin de ne pas modifier la hauteur du polygone « C » situé au Sud de la zone, la modification simplifiée n°5 distingue les deux polygones « C » :

- Polygone « C1 » : objet de la présente modification situé au Nord de la zone ;
- Polygone « C2 » situé au Sud de la zone et dont la hauteur n'est pas modifiée.

Aussi, le projet étant situé en site inscrit, l'Architecte des Bâtiments de France a émis un avis favorable assorti d'une proposition de prescriptions afin de préserver la qualité du paysage du site inscrit :

- les murs en façades Est, Nord et Sud ne doivent pas être recouvert de béton brut. Le projet devra prévoir des clins de bois (mélèze, red cedar) posés à clairevoie. Aucun traitement ne devra être envisagé.
- La tôle de couverture devra être en ton gris RAL 7005. La teinte Corten n'est pas acceptable.

Enfin, plusieurs études ont été réalisées dans le cadre de la réalisation de ce projet :

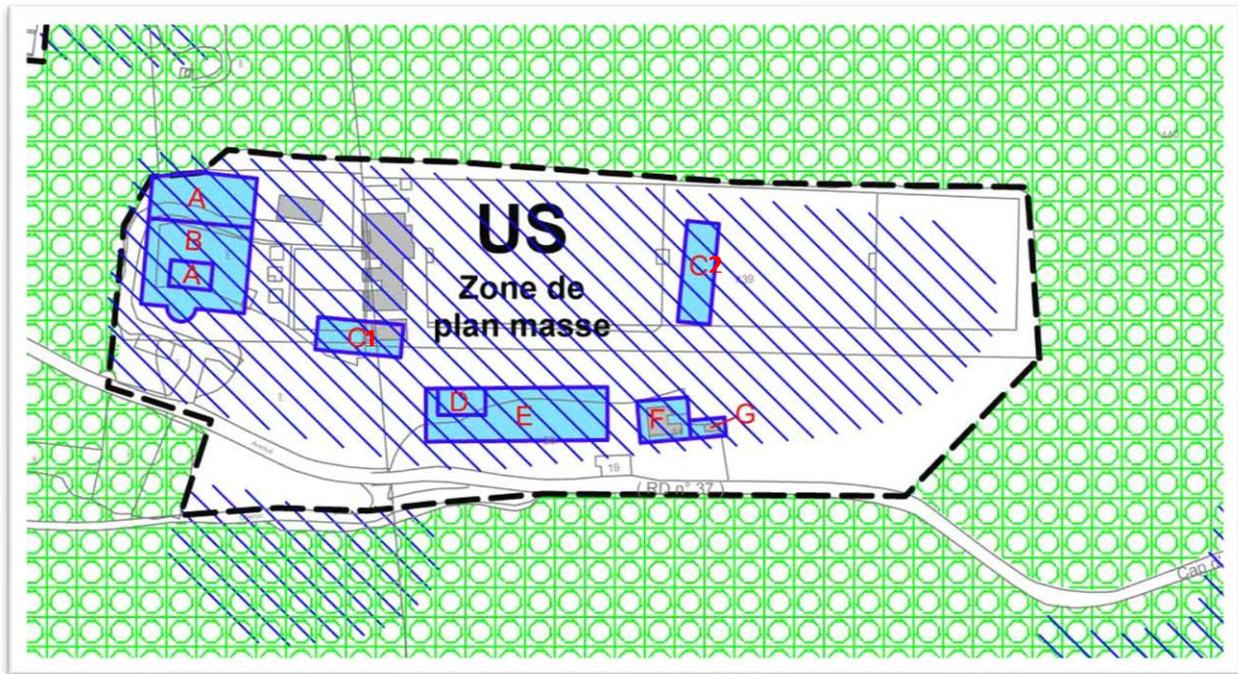
- Une étude concernant les travaux de confortement des falaises : études faune et flore sur une saison pour la prise en compte de la présence d'espèces protégées et du périmètre de l'Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope (APPB) « Falaises de la Riviera » (AGIR écologique). Un arrêté d'autorisation pour ces travaux a été délivré.
- Une étude de pollution de sol avant le démarrage des travaux de terrassement.
- Une étude hydrologique et hydraulique dans le cadre de la gestion des EP du site.

### Modifications apportées

En conséquence, pour permettre la mise en œuvre de ce projet, la présente modification simplifiée du PLU modifie la hauteur du polygone « C » Nord du plan masse figurant en zone US du plan de zonage du PLU en vigueur.

Les pièces n°3 et n°4 du PLU (le zonage et le règlement) sont modifiées.





## II - L'évolution des surfaces de zones

La modification simplifiée n°5 du PLU de La Turbie n'entraîne aucune modification des surfaces des zones du PLU.

## III - La prise en compte des contraintes supra-communales

### Le respect des grands principes généraux

#### LA PRISE EN COMPTE DE L'ARTICLE L.101-1 ET L.101-2 DU CODE DE L'URBANISME

Selon ces articles :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L.101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. ».

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des

*besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

*4° La sécurité et la salubrité publiques ;*

*5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*

*6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*

*7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »*

- **La présente modification simplifiée respecte ces articles puisque les changements proposés s'inscrivent dans le strict respect des objectifs du PADD.**

#### **LA PRISE EN COMPTE DES ARTICLES L.153-45 ET 46 DU CODE DE L'URBANISME**

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

- **La présente modification simplifiée respecte ces articles du Code de l'urbanisme.**

#### **Le respect des dispositions particulières**

---

#### **LA PRISE EN COMPTE DE LA DIRECTIVE TERRITORIALE D'AMENAGEMENT (DTA)**

La DTA des Alpes-Maritimes a été approuvée par décret le 2 décembre 2003. Elle s'impose aux documents d'urbanisme inférieurs en termes de compatibilité, cependant la cartographie des dispositions relatives à l'application des lois Montagne et Littoral, qui a valeur réglementaire, s'impose en termes de conformité.

Les objectifs généraux de la DTA sont :

- de conforter le positionnement des Alpes-Maritimes et notamment à améliorer la qualité des relations en matière de transport et à renforcer un certain nombre de pôles d'excellence, tels que le tourisme, atout majeur des Alpes-Maritimes, les hautes technologies, l'enseignement et la recherche,
- de préserver et valoriser l'environnement qui, en dehors de ses qualités intrinsèques, constitue un élément fort d'attractivité de ce département,
- de maîtriser le développement afin de gérer l'espace de façon économe, de satisfaire aux besoins présents et futurs des populations, de prévenir et remédier aux déséquilibres sociaux et spatiaux.

- **Les dispositions prises dans le cadre de la modification simplifiée ne remettent pas en cause les orientations de la DTA et répondent aux objectifs en matière de maîtrise du développement urbain.**

#### LA PRISE EN COMPTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

- **Les dispositions de la modification simplifiée du PLU prennent en considération les servitudes d'utilité publique applicables sur le territoire de la commune La Turbie.**

#### LES RISQUES NATURELS ET CONTRAINTES

Les modifications apportées au PLU de la commune de La Turbie respectent bien les risques naturels et contraintes tel que :

- Risque sismique, les dispositions de l'arrêté du 22 octobre 2010 qui définit la classification et les règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » en application de l'article R.563-5 du Code de l'Environnement,
- Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles de Mouvements de Terrain approuvé par arrêté préfectoral du 02.05.2001,
- Aléa retrait-gonflement des terrains argileux, le niveau de l'aléa indiqué dans le porté à connaissance de l'Etat

#### PRISE EN COMPTE DES AUTRES SCHEMAS ET PLANS SUPRA COMMUNAUX

**La présente modification ne peut avoir aucune incidence significative sur les autres schémas**, tels que le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET), le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Rhône-Méditerranée, le Plan de Gestion des risques Inondation (PGRI) du bassin Rhône-Méditerranée, Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CARF et plans relatifs à la protection de l'environnement, tels que le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), les Plans régionaux et départementaux de gestion des déchets, la Charte de développement durable de l'agriculture et de la forêt des Alpes- Maritimes, dans la mesure où, comme il a été indiqué en préambule de cette note, **la présente modification simplifiée :**

- **s'inscrit dans les orientations générales du PADD ;**
- **ne réduit aucune protection ;**
- **ne porte atteinte à aucun espace naturel, agricole ou boisé classé ;**
- **ne comporte pas de grave risque de nuisance.**

## IV - Conclusion

---

La modification simplifiée présentée entre dans le cadre des dispositions réglementaires d'une modification de Plan Local d'Urbanisme.

Elle reprend les dispositions édictées par le PLU actuel, sans porter atteinte à l'économie générale de celui-ci.